

Checkliste: Mieterhöhung rechtssicher umsetzen

Schritt-für-Schritt zum Abhaken · Stand 2026

Diese Checkliste führt dich durch die wichtigsten Schritte und Grenzen einer Mieterhöhung. Drucke sie aus und hake jeden Punkt ab. **Keine Rechtsberatung** – im Zweifel Fachanwalt für Mietrecht hinzuziehen.

1. Vorbereitung & Rechtsgrundlage

- Erhöhungsweg gewählt:** Vergleichsmiete, Modernisierung oder Index-/Staffelmiete?
- Ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt** (Mietspiegel, Gutachten oder 3 Vergleichswohnungen).
- Aktuelle Miete und letztes Erhöhungsdatum** herausgesucht.
- Mietvertrag geprüft:** Liegt eine Index- oder Staffelmiete vor? (Dann gelten andere Regeln.)

2. Grenzen & Fristen prüfen

Regel	Richtwert
Kappungsgrenze (3 Jahre)	max. 20 % – in angespannten Lagen oft 15 %
Sperrfrist seit letzter Erhöhung	i. d. R. 12 Monate
Wirksamkeit der neuen Miete	frühestens 15 Monate nach letzter Anhebung
Modernisierungsumlage	8 % der Kosten p. a. (mit Kappung)
Mietpreisbremse (Neuvermietung)	max. 10 % über Vergleichsmiete

- Kappungsgrenze eingehalten?**
- Sperr-/Jahresfrist eingehalten?**
- Örtliche Sonderregeln geprüft** (Mietpreisbremse, Kappung, ggf. Mietenkataster).

3. Formale Umsetzung

- Erhöhungsverlangen in Textform** verfasst (Brief/E-Mail).
- Alle Mieter im Vertrag** als Adressaten genannt.
- Nachvollziehbare Begründung** beigefügt (z. B. Verweis auf Mietspiegel, Berechnung).
- Neue Miete und Datum des Wirksamwerdens** klar angegeben.
- Überlegungsfrist** des Mieters berücksichtigt (bis Ablauf des übernächsten Monats).
- Zugang dokumentiert** (Einwurf-Einschreiben o. Ä.).

4. Praxis-Tipps

-

Lieber **regelmäßig in kleinen Schritten** erhöhen als selten in großen Sprüngen.

- Lückenlos dokumentieren** (Zustand, Investitionen, Korrespondenz).
- Modernisierung von Instandhaltung trennen** – nur Modernisierung ist umlagefähig.
- Fair und früh kommunizieren** – ein guter Mieter ist viel wert.
- Bei Neuvermietung **Index-/Staffelmiete erwägen**.

5. Steuer nicht vergessen

- Höhere Einnahmen = höhere Steuer** auf Einkünfte aus Vermietung eingeplant.
- Werbungskosten** (Zinsen, AfA, Instandhaltung, Verwaltung) vollständig erfasst.
- Modernisierungskosten** steuerlich korrekt zugeordnet (Sofortabzug vs. AfA).

Wichtiger Hinweis: Diese Checkliste dient der allgemeinen Orientierung und ersetzt keine Rechts- oder Steuerberatung. Mietrecht ändert sich und wird regional unterschiedlich gehandhabt; Prozentsätze und Fristen sind Richtwerte (Stand 2026) ohne Gewähr. Im Einzelfall Fachanwalt für Mietrecht bzw. Steuerberater hinzuziehen. © manuel360finanz.de