

Amtliche Abkürzung:

BGB

Fassung vom:

11.03.2013

Gültig ab:

01.05.2013

Dokumenttyp:

Gesetz

Quelle:**FNA:**FNA
400-2

Bürgerliches Gesetzbuch

§ 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

(1) Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden. Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 werden nicht berücksichtigt.

(2) Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

(3) Bei Erhöhungen nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als 20 vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze). Der Prozentsatz nach Satz 1 beträgt 15 vom Hundert, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen.

(4) Die Kappungsgrenze gilt nicht,

1. wenn eine Verpflichtung des Mieters zur Ausgleichszahlung nach den Vorschriften über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen wegen des Wegfalls der öffentlichen Bindung erloschen ist und
2. soweit die Erhöhung den Betrag der zuletzt zu entrichtenden Ausgleichszahlung nicht übersteigt.

Der Vermieter kann vom Mieter frühestens vier Monate vor dem Wegfall der öffentlichen Bindung verlangen, ihm innerhalb eines Monats über die Verpflichtung zur Ausgleichszahlung und über deren Höhe Auskunft zu erteilen. Satz 1 gilt entsprechend, wenn die Verpflichtung des Mieters zur Leistung einer Ausgleichszahlung nach den §§ 34 bis 37 des Wohnraumförderungsgesetzes und den hierzu ergangenen landesrechtlichen Vorschriften wegen Wegfalls der Mietbindung erloschen ist.

(5) Von dem Jahresbetrag, der sich bei einer Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete ergäbe, sind Drittmittel im Sinne des § 559a abzuziehen, im Falle des § 559a Abs. 1 mit 11 vom Hundert des Zuschusses.

(6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Fußnoten

§ 558: Neugefasst durch Bek. v. 2.1.2002 I 42

§ 558 Abs. 2 Satz 1: IdF d. Art. 1 Nr. 7 Buchst. a G v. 11.3.2013 I 434 mWv 1.5.2013

§ 558 Abs. 3 Satz 2 u. 3: Eingef. durch Art. 1 Nr. 7 Buchst. b G v. 11.3.2013 I 434 mWv 1.5.2013

Weitere Fassungen dieser Norm

§ 558 BGB, vom 13.09.2001, gültig ab 01.01.2002 bis (gegenstandslos)
§ 558 BGB, vom 02.01.2002, gültig ab 01.01.2002 bis 30.04.2013
§ 558 BGB, vom 19.06.2001, gültig ab 01.09.2001 bis 31.12.2001
§ 558 BGB, vom 01.01.1964, gültig ab 01.01.1964 bis 31.08.2001

§ 558 BGB wird von folgenden Dokumenten zitiert

Rechtsprechung

LG Berlin 63. Zivilkammer, 19. März 2013, Az: 63 S 557/12
LG Wiesbaden 3. Zivilkammer, 15. März 2013, Az: 3 S 122/12
LG Berlin 67. Zivilkammer, 28. Februar 2013, Az: 67 S 327/12
AG Tempelhof-Kreuzberg, 22. Januar 2013, Az: 13 C 552/11
LG Berlin 67. Zivilkammer, 16. Januar 2013, Az: 67 S 346/12
LG Berlin 67. Zivilkammer, 19. Dezember 2012, Az: 67 S 363/12
LG Berlin 63. Zivilkammer, 20. November 2012, Az: 63 S 130/12
AG Wiesbaden, 11. Oktober 2012, Az: 92 C 2605/12
AG Köln, 4. Oktober 2012, Az: 222 C 153/12
AG Schöneberg, 25. September 2012, Az: 19 C 381/11
LG Berlin 63. Zivilkammer, 21. September 2012, Az: 63 S 96/12
AG Neukölln, 20. September 2012, Az: 16 C 173/12
LG Berlin 63. Zivilkammer, 18. September 2012, Az: 63 S 417/10
LG Berlin 67. Zivilkammer, 30. August 2012, Az: 67 S 163/11
AG Charlottenburg, 29. August 2012, Az: 231 C 156/12
AG Charlottenburg, 22. August 2012, Az: 212 C 56/12
AG Schöneberg, 18. August 2012, Az: 6 C 152/12
LG Berlin 63. Zivilkammer, 17. Juli 2012, Az: 63 T 109/12
AG Tiergarten, 16. Juli 2012, Az: 603 C 97/12
LG Berlin 65. Zivilkammer, 13. Juli 2012, Az: 65 S 116/12
LG Dortmund 11. Zivilkammer, 25. Juni 2012, Az: 11 S 90/12
LG Gießen 1. Zivilkammer, 22. Juni 2012, Az: 1 S 98/12
AG Wedding, 19. Juni 2012, Az: 12b C 228/11
BGH 8. Zivilsenat, 13. Juni 2012, Az: VIII ZR 311/11
BGH 8. Zivilsenat, 13. Juni 2012, Az: VIII ZR 310/11
AG Aachen, 5. Juni 2012, Az: 100 C 403/10
LG München I 14. Zivilkammer, 16. Mai 2012, Az: 14 S 27322/11
LG Berlin 63. Zivilkammer, 15. Mai 2012, Az: 63 S 474/11
LG Berlin 63. Zivilkammer, 15. Mai 2012, Az: 63 S 84/07
AG Erfurt, 14. Mai 2012, Az: 13 C 2683/10
LG Berlin 63. Zivilkammer, 11. Mai 2012, Az: 63 S 487/11
AG Tempelhof-Kreuzberg, 8. Mai 2012, Az: 24 C 208/11
AG Berlin-Mitte, 2. Mai 2012, Az: 15 C 362/11
LG Frankfurt 11. Zivilkammer, 30. April 2012, Az: 2-11 S 37/12, ...
LG Erfurt 2. Zivilkammer, 27. April 2012, Az: 2 S 303/11
AG Charlottenburg, 25. April 2012, Az: 231 C 494/11
LG Frankfurt 11. Zivilkammer, 19. April 2012, Az: 2-11 S 348/11, ...
AG Wedding, 19. April 2012, Az: 2 C 298/10
LG München I 14. Zivilkammer, 18. April 2012, Az: 14 S 16973/11
AG Frankfurt (Oder), 11. April 2012, Az: 2.5 C 61/12, ...
AG Tempelhof-Kreuzberg, 28. März 2012, Az: 10 C 214/11
LG Frankfurt (Oder) 6a. Zivilkammer, 27. März 2012, Az: 6a S 194/11
AG Münster, 27. März 2012, Az: 38 C 4107/11
AG Hannover, 27. März 2012, Az: 562 C 14657/11
AG Berlin-Mitte, 21. März 2012, Az: 17 C 380/11
LG Zwickau 6. Zivilkammer, 13. März 2012, Az: 6 S 132/11
LG Berlin 63. Zivilkammer, 6. März 2012, Az: 63 S 381/11
BGH 8. Zivilsenat, 29. Februar 2012, Az: VIII ZR 346/10
AG Tempelhof-Kreuzberg, 29. Februar 2012, Az: 5 C 406/11
LG Berlin 63. Zivilkammer, 21. Februar 2012, Az: 63 S 276/11

Dies sind die aktuellsten 50 zitierenden Entscheidungen

Gesetze Bundesrecht

§ 569 BGB, gültig ab 01.05.2013

§ 549 BGB, gültig ab 01.01.2002
§ 557 BGB, gültig ab 01.01.2002
§ 557a BGB, gültig ab 01.01.2002
§ 561 BGB, gültig ab 01.01.2002
§ 569 BGB, gültig ab 01.01.2002 bis 30.04.2013
§ 557b BGB, gültig ab 01.01.2002
§ 558a BGB, gültig ab 01.01.2002
§ 36 WoFG, gültig ab 01.01.2002
§ 549 BGB, gültig ab 01.09.2001 bis 31.12.2001
§ 557 BGB, gültig ab 01.09.2001 bis 31.12.2001
§ 557a BGB, gültig ab 01.09.2001 bis 31.12.2001
§ 561 BGB, gültig ab 01.09.2001 bis 31.12.2001
§ 569 BGB, gültig ab 01.09.2001 bis 31.12.2001
§ 557b BGB, gültig ab 01.09.2001 bis 31.12.2001
§ 558a BGB, gültig ab 01.09.2001 bis 31.12.2001
§ 4 WGÜbFG, gültig ab 01.09.2001 bis 31.12.2001
§ 21a InVorG, gültig ab 01.09.2001
§ 4 BRegEntschBest, gültig ab 01.09.2001
§ 14 ModEnG, gültig ab 01.09.2001 bis 31.12.2001
§ 29a WoBauG Saar, gültig ab 01.09.2001 bis 31.12.2001
§ 606 BGB, gültig ab 01.01.1964 bis 31.08.2001
§ 1057 BGB, gültig ab 01.01.1964 bis 31.08.2001
§ 1226 BGB, gültig ab 01.01.1964 bis 31.08.2001

Gesetze Landesrecht

Nordrhein-Westfalen

Artikel 2 2. AFWoG NRW, gültig ab 01.01.2005 bis 31.12.2005
Artikel 2 AFWoG NRW, gültig ab 01.01.2003 bis 31.12.2004

Schleswig-Holstein

§ 16 SHWoFG, gültig ab 01.01.2011
§ 16 SHWoFG, gültig ab 01.07.2009 bis 31.12.2010

Literaturnachweise

Ulf Börstinghaus, NZM 2013, 1-6
Regine Paschke, Grundeigentum 2013, 100-104
ohne Angabe, Grundeigentum 2013, 143-144
Hubert Blank, NZM 2013, 104-107
ohne Angabe, NZM 2013, 107-111
Kai H. Warnecke, DWW 2013, 49-53
Hubert Blank, ZMR 2013, 170-174
Hans Reinold Horst, MDR 2013, 189-194
Ulf P Börstinghaus, WuM 2012, 207-209
Ulf P. Börstinghaus, jurisPR-MietR 2/2012 Anm 5
Ulf P. Börstinghaus, jurisPR-MietR 5/2012 Anm 2
Peter Schüller, AnwZert MietR 5/2012 Anm 2
Ulf P. Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 7/2012 Anm 2
Dr. Ulf P. Börstinghaus, AnwZert MietR 7/2012 Anm 1
Ulf P. Börstinghaus, jurisPR-MietR 8/2012 Anm 1
Claudia Theesfeld, jurisPR-MietR 8/2012 Anm 2
Klaus Schach, jurisPR-MietR 9/2012 Anm 2
Ulf P. Börstinghaus, jurisPR-MietR 9/2012 Anm 3
Andreas Bühler, IMR 2012, 177
H.-J. Binder, IMR 2012, 181
Bruno Achenbach, IMR 2012, 182
Ingo Friedrich, IMR 2012, 149
Mark Bittner, IMR 2012, 150
Peter Schüller, IMR 2012, 5
Ulf P. Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 13/2012 Anm 3
Norbert Monschau, Info M 2012, 221
Arnold Lehmann-Richter, IMR 2012, 225
Ulf P. Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 15/2012 Anm 3
Ulf P. Börstinghaus, jurisPR-MietR 17/2012 Anm 1

Ulf P. Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 18/2012 Anm 3
Klaus Schach, jurisPR-MietR 18/2012 Anm 2
Ulf P. Börstinghaus, jurisPR-MietR 18/2012 Anm 3
Peter Schüller, IMR 2012, 312
Ulf P. Börstinghaus, jurisPR-MietR 19/2012 Anm 3
Thomas Emmert, jurisPR-MietR 19/2012 Anm 4
Ulf P. Börstinghaus, jurisPR-MietR 21/2012 Anm 6
Claudia Theesfeld, jurisPR-MietR 24/2012 Anm 5
Christian v Malottki, info also 2012, 99-108
Nico R. Skusa, NJW 2012, 184-188
Ulf P. Börstinghaus, LMK 2012, 326788
Sighart Lörler, NJ 2012, 7-14
Hubert Fleindl, NZM 2012, 57-67
Klaus Schach, Grundeigentum 2012, 517
Dieter Meyer, JurBüro 2012, 217-222
Hubert Blank, LMK 2012, 332144
Norbert Schneider, NJW-Spezial 2012, 347-348
Micha Bloching, Daniel Ortolf, NZM 2012, 334-337
Klaus Schach, Grundeigentum 2012, 878-879
Sighart Lörler, NJ 2012, 325-327
Marc-Philippe Weller, JZ 2012, 881-891

Dies sind die aktuellsten 50 zitierenden Literaturnachweise

Dieses Gesetz wurde von 3 Normen geändert

MietRÄndG, gültig ab 01.05.2013

WoBauRG, gültig ab 01.01.2002

MietRRefG, gültig ab 01.09.2001

© juris GmbH