

Inhaltsverzeichnis

1.	Einführung	1
1.1.	Missbrauchsgesetzgebung	1
1.2.	Kosten- und Marktprinzip	1
1.3.	Absolute und relative Methode	2
1.4.	Bedeutung der Rechtsprechung	2
2.	Problemstellung	3
3.	Die absolute Berechnungsmethode	4
3.1.	Nettorendite	4
3.2.	Bruttorendite	5
3.3.	Orts- oder quartierüblicher Mietzins	5
3.4.	Rangordnung unter den absoluten Mietzinsfestsetzungsgründen	8
4.	Die relative Berechnungsmethode	10
4.1.	Grundsatz	10
4.2.	Weitergabe von Hypothekarzins erhöhungen bis 31. 12. 2008	10
4.3.	Der neue Referenzzinssatz ab 1. 1. 2008	11
4.3.1.	Errechneter Zinssatz und publizierter Referenzzinssatz	11
4.3.2.	Zeitlich verzögerte Wirkung	11
4.3.3.	Übergangsregelung bei abweichenden Zinssätzen	12
4.4.	Übrige Kostensteigerungen	13
4.5.	Teuerungsausgleich	14
4.6.	Wertvermehrende Investitionen	14
4.7.	Sonderfall umfassende Sanierung	15
5.	Regeln der Mietzinsgestaltung	17
5.1.	Festsetzung des Anfangsmietzinses	17
5.2.	Mietzinsgestaltung im laufenden Mietverhältnis	17
5.3.	Vorbehaltspflicht	18
5.4.	Ortsüblichkeit, relativ angewendet	18
6.	Mietzinsherabsetzung	19
7.	Abwehr von Mietzinsveränderungen	20
7.1.	Keine Erhöhung eines missbräuchlichen Mietzinses	20
7.2.	Keine Senkung eines noch nicht missbräuchlichen Mietzinses	20
8.	Die letzte verbindliche Mietzinsbasis	21
8.1.	Einreden berühren die Kostenbasis des Mietzinses nicht	21
8.2.	Anfangsmietzins oder letzte Mietzinserhöhung	21
8.3.	Vermieter ist an seine Verrechnungserklärung gebunden	22
8.4.	Neue Mietzinsbasis durch Urteil oder Vergleich	22
9.	Hypothekarzinsentwicklungen zurück verfolgt	24
10.	Sonderfall Index- und Staffelmiete	25
10.1.	Allgemeine Grundsätze	25
10.2.	Die Indexmiete	25
10.2.1.	Verordnungsänderung per 1.1.2008	25

10.3.	Die Staffelmiete	26
10.4.	Anpassung nach Ablauf der festen Vertragsdauer	26
11.	Formvorschriften	28
11.1.	Mietzinserhöhung	28
11.1.1.	Formularanzeige	28
11.1.2.	Fristen	29
11.1.3.	Klare Begründung	29
11.1.4.	Vorbehaltspflicht	30
11.2.	Festsetzung des Anfangsmietzinses	30
11.3.	Anfechtung der Anfangsmietzinsen	31
11.4.	Vorgehen bei Mietzinsherabsetzung	32
12.	Anhänge	33
12.1.	Mietzinsmodell des Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)	33
12.1.1.	Formeln: Was leitet sich aus diesem Mietzinsmodell ab	33
12.2.	mp-Newsletter's	34
12.3.	Verfahrensablauf beim Schlichtungsversuch und beim Weiterzug ans Gericht	35
13.	Präsentation Folien	36
