



Mieterhöhung mit Vergleichswohnungen



www.mrbaufi.com
office@mrbaufi.com



MUSTER: Mieterhöhung (mit Vergleichswohnungen)

Mieterhöhungsverlangen gemäß §§ 558 ff. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Sehr geehrter (Mieter),

ich erbitte hiermit gemäß §§ 558 ff. BGB von Ihnen die Zustimmung zu der untenstehend genannten Erhöhung Ihrer Miete für das zwischen uns bestehende Mietverhältnis bzgl. o.g. Wohnung vor dem Hintergrund folgender Daten:

Wohnfläche: xx m²

Jahr der Errichtung der Wohnung: xx

Bisherige Nettokaltmiete (gesamt)	EUR xx
Bisherige Nettokaltmiete (EUR/m ²)	EUR xx
Letzte Mieterhöhung	xx.xx.xxx

<u>Mieterhöhung auf (EUR/m²)</u>	<u>EUR xx</u>
--	----------------------

<u>Neue Nettokaltmiete nach Mieterhöhung (gesamt)</u>	<u>EUR xx</u>
--	----------------------

Hinzu kommen die Vorauszahlungen auf Betriebskosten bzw. Heizkosten in bisheriger Höhe, so dass sich Ihre neue Gesamtmiete wie folgt zusammensetzt:

Neue Nettokaltmiete (gesamt)	EUR xx
Betriebskostenvorauszahlung	EUR xx
<u>Neue Gesamtmiete</u>	<u>EUR xx</u>

Die neue Miete ist ab dem xx.xx.xxxx fällig.

Begründung:

Der Vermieter kann gemäß § 558 Abs. 1 BGB die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete zu 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.

Diese Vorgaben werden durch dieses Mieterhöhungsverlangen eingehalten, da die letzte relevante Mieterhöhung im obigen Sinne zum xx.xx.xxx erfolgt ist.

Vorsorglich sei erwähnt, dass Erhöhungen nach den §§ 559 (Modernisierungen) bis § 560 BGB (Erhöhung der Miete wegen gestiegener Betriebskosten) dabei nicht berücksichtigt werden.

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gemäß § 558 Abs. 2 BGB aus den üblichen Entgelten gebildet, 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 4 Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden sind.

Die ortsübliche Vergleichsmiete, auf deren Basis die Mieterhöhung vorliegend geltend gemacht wird, ergibt sich hier aus der (Nettokalt-)Miete für die in **Anlage 1** aufgeführten drei vergleichbaren Wohnungen, für die jeweils die jetzt geforderte neue (Quadratmeter-)Miete (bzw. noch darüber hinaus) bereits gezahlt wird.

Ferner weise ich darauf hin, dass Ihre Wohnung in einem Gebiet liegt, für das ein sog. qualifizierter Mietspiegel besteht, der diesem Schreiben auszugsweise als **Anlage 2** beigelegt ist. Ihre Wohnung ist aufgrund ihrer Wohnlage: xx und der o.g. Daten dem darin enthaltenen Mietspiegelfach xx zuzuordnen, so dass sich bzgl. der Vergleichsmiete eine Spanne von xx EUR bis xx EUR/m² ergibt. Die verlangte neue Miete übersteigt auch diese Spanne nicht.

Gemäß § 558 Abs. 3 BGB darf sich die Miete bei vorgenannten Erhöhungen innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis § 560 BGB abgesehen, nicht um mehr als 20 % erhöhen. Auch diese Vorgabe wird hiermit eingehalten. Ihre monatliche Nettokaltmiete betrug 3 Jahre vor dem Wirksamwerden der durch dieses Schreiben begründeten neuen Miete zum o.g. Datum xx EUR/m².

Ich bitte Sie, Ihre Zustimmung durch Unterschrift am Ende der Seite und Rücksendung der Zweitschrift an die Absenderadresse bis zum xx.xx.xxxx (entscheidend ist der vermierterseitige Zugang) zu erteilen. Auf Ihre Zustimmung haben wir als Vermieter einen gesetzlichen Anspruch, den wir notfalls gerichtlich durchsetzen müssen, wenn Sie nicht, nicht vollständig, unter Bedingungen oder nicht rechtzeitig zustimmen.

Ich bedanke mich im Voraus und verbleibe

mit freundlichen Grüßen

Unterschrift aller Vermieter

Wir stimmen der geforderten Erhöhung der Miete auf xx EUR/monatlich, mit Wirkung zum xx.xx.xxxx zu.

Unterschrift aller Mieter

Hinweis zu dieser Vorlage

Das vorstehende Musteranschreiben ist lediglich als Vorschlag zu verstehen und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und absolute Richtigkeit. Insgesamt ist die Wohnraummiete durch häufige Gesetzesänderungen und eine ständige Fortentwicklung der Rechtsprechung geprägt, was sich auch auf dieses Schreiben auswirken kann. Es kann keine Haftung für die Herbeiführung des gewünschten Erfolgs übernommen werden.

In jedem Fall sollte stets anwaltlicher Rat beigezogen werden, sollte etwa eine Kaufentscheidung vom möglichen Erfolg eines Mieterhöhungsverlangens abhängen.

Für die Verwendung der Vorlage gilt der zusammen mit der Vorlage ausgelieferte Haftungsausschluss.