

Muster einer Mieterhöhung mit Bezugnahme auf Vergleichswohnungen

Absender, Ort, Datum, Aktenzeichen usw.
Anschrift des Mieters; Herrn/Frau

Mietverhältnis über die Wohnung

(genaue Angabe, Gebäude, Gebäudeteil, Stockwerk, dort links oder rechts gelegen usw.)

Erhöhung der Grundmiete

Anrede

1. Für die von Ihnen angemietete vorstehend bezeichnete Wohnung zahlen Sie seit dem (genaues Datum eintragen) eine monatliche Grundmiete in Höhe von Euro. Das entspricht bei einer Wohnungsgröße von Quadratmetern einem Quadratmeterpreis von Euro.

Diese Grundmiete ist seit einem Jahr unverändert. Diese Grundmiete entspricht auch nicht mehr den üblichen Entgelten, die in der / in unserer Gemeinde (in der vergleichbaren Gemeinde) für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder (von Modernisierungs-Mieterhöhungen abgesehen) geändert worden sind.

Denn die ortsübliche Vergleichsmiete (Grundmiete) für Ihre Wohnung beträgt derzeit Euro pro Quadratmeter. Damit liegt die von Ihnen derzeit monatlich zu zahlende Grundmiete unter der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Nach dem Gesetz (§ 558 Abs. 1 BGB) bin ich berechtigt, von Ihnen die Zustimmung zu einer Erhöhung der Grundmiete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu verlangen.

2. Zur Begründung für die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete beziehe ich mich auf die nachfolgend aufgeführten Vergleichswohnungen:

Vergleichswohnung 1	Vergleichswohnung 2	Vergleichswohnung 3
Ort (inkl.Postleitzahl):	Ort (inkl.Postleitzahl):	Ort (inkl.Postleitzahl):
Straße:	Straße:	Straße:
Stockwerk:	Stockwerk:	Stockwerk:
Name des Mieters:	Name des Mieters:	Name des Mieters:
Größe in Quadratmetern:	Größe in Quadratmetern:	Größe in Quadratmetern:
Ausstattung (z.B. Bad; Zentralheizung):	Ausstattung (z.B. Bad; Zentralheizung):	Ausstattung (z.B. Bad; Zentralheizung):
Grundmiete gesamt:	Grundmiete gesamt:	Grundmiete gesamt:
Grundmiete je Quadratmeter:	Grundmiete je Quadratmeter:	Grundmiete je Quadratmeter:

Herausgegeben vom Landesverband Haus & Grund Westfalen e.V., Hagen.

Haftung des Herausgebers für Sach- und Vermögensschäden gegenüber Verbrauchern nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Gegenüber Unternehmern ist die Haftung für alle Schäden auf Vorsatz beschränkt.

(Hinweis für die Geschäftsstellen von Haus & Grund: Bisweilen empfiehlt es sich vier Vergleichswohnungen zu nennen, da evtl. im Streitfall die eine oder andere Vergleichswohnung von den Gerichten nicht akzeptiert wird.)

Die vorstehend aufgeführten Mietwohnungen sind hinsichtlich Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage und Lage mit der an Sie vermieteten Wohnung vergleichbar.

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird von allen drei /..... Vergleichswohnungen erreicht.

Bei den genannten Vergleichswohnungen sind – ebenso wie bei Ihnen – die Betriebskosten nicht in der Miete enthalten.

3. Hinweis: Falls in der Gemeinde ein qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB vorhanden ist, **muß** -auch wenn die Mieterhöhung mit Vergleichswohnungen begründet wird- nach § 558a Abs. 3 BGB auf diesen qualifizierten Mietspiegel ausdrücklich hingewiesen werden. Daher ist nachfolgender Text zu schreiben, falls ein qualifizierter Mietspiegel am Ort besteht.

Da für unsere Gemeinde seit dem ein qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB aufgestellt wurde, teile ich Ihnen hiermit die von diesem qualifizierten Mietspiegel für Ihre Wohnung geltende ortsübliche Vergleichsmiete (Grundmiete) mit wie folgt:

4. Hinweis für die Geschäftsstellen von Haus & Grund:

Nach dem Gesetz ist der Vermieter **nicht** verpflichtet, den Mieter auf die Einhaltung der Kappungsgrenze aufmerksam zu machen. Falls dies aber vom Vermieter gewünscht wird, gibt es zwei Möglichkeiten hierzu: Auf die Einhaltung der Kappungsgrenze

(1) kann einfach verwiesen werden (nachfolgend 4.a.);

(2) sie kann aber auch erläutert werden (nachfolgend 4.b.).

Im Zweifel sollte **nicht** die detaillierte Erläuterung gewählt werden.

4.a. Die Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 BGB wurde beachtet.

4.a.aa. Sie führt zu keiner Begrenzung dieser Mieterhöhung.

4.a.bb. Sie führt zu einer Begrenzung dieser Mieterhöhung auf

4.b. Die Kappungsgrenze berechnet sich wie folgt: Nach § 558b BGB ist die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Kalendermonats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens zu zahlen.

Nach § 558 Abs. 3 BGB darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren (von Modernisierungsmieterhöhungen bzw. Betriebskostenzahlungen usw. abgesehen) um nicht mehr als 20 % erhöhen.

Vom eben genannten Zeitpunkt des Eintritts der Mieterhöhung an drei Jahre zurückgerechnet betrug die Grundmiete für Ihre Wohnung Euro.

Zu diesem Betrag 20 % hinzugerechnet ergibt eine maximal zulässige Mieterhöhung von

5. Da hiernach die gemäß § 558 BGB erforderlichen Bedingungen für eine Erhöhung der Grundmiete gegeben sind, verlange / bitte ich hiermit, einer Erhöhung der von Ihnen monatlich zu zahlenden Grundmiete um Euro auf nunmehr Euro zuzustimmen.

Im Falle Ihrer Zustimmung ist die erhöhte Grundmiete gemäß § 558b Abs. 1 BGB vom Beginn des dritten Kalendermonats nach dem Zugang dieses Erhöhungsschreibens zu zahlen, also ab dem

Die erhöhte Grundmiete ist weiterhin in der gewohnten Weise zusammen mit den Betriebskostenvorschüssen usw. bis zum dritten Werktag des Monats zu zahlen. Der demnach künftig von Ihnen monatlich zu zahlende Betrag setzt sich zusammen wie folgt:

Grundmiete für die gesamte Wohnung:	Euro;
Betriebskosten (Vorauszahlung oder Pauschale):	Euro;
Zuschläge (z.B. für Untervermietung):	Euro;
Gesamtsumme monatlich:	Euro.

Bitte ändern Sie dementsprechend Ihren Bank-Dauerauftrag.

6. Ich bitte Sie, Ihre Zustimmung zur Mieterhöhung dadurch zu erteilen, daß Sie auf dem Duplikat dieses Mieterhöhungsschreibens die unten stehende Zustimmungserklärung eigenhändig mit Datum unterschreiben und mir das Duplikat des Erhöhungsschreibens zusenden (... übergeben).

Das andere Exemplar des Erhöhungsschreibens verbleibt bei Ihnen.

7. Für die Abgabe der Zustimmungserklärung räumt Ihnen das Gesetz nach § 558b Abs. 2 BGB eine Zeitspanne bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach dem Zugang des Erhöhungsschreibens ein.

Sollten Sie der Mieterhöhung nicht innerhalb dieser Überlegungsfrist zustimmen, steht mir als Vermieter das Recht zu, innerhalb von weiteren drei Monaten nach Ablauf der Überlegungsfrist gerichtlich Klage gegen Sie zu erheben.

Welche beträchtliche Kosten mit einem Gerichtsverfahren verbunden sind, dürfte allgemein bekannt sein, so daß ich hierzu keine weiteren Ausführungen zu machen brauche.

Hinweis für die Geschäftsstellen von Haus & Grund:

Nach dem Gesetz ist der Vermieter **nicht** verpflichtet, den Mieter auf das Kündigungsrecht nach § 561 BGB hinzuweisen.

Grußformel mit Datum und Unterschrift des Vermieters.

Hinweis für die Geschäftsstellen von Haus & Grund:

Für die Unterschrift des Vermieters unter das Erhöhungsschreiben reicht nach § 558a Abs. 1 BGB in Verbindung mit § 126b BGB die Textform aus, also auch die maschinenschriftliche, die fotokopierte oder die eingescannte Unterschrift.

Es kann aber auch nach wie vor die eigenhändige Unterschrift gewählt werden.

Ob eingescannt, durch Faksimile- oder Signumstempel usw., auf jeden Fall muß die Unterschrift leserlich sein.

Der Mieter muß aber eigenhändig unterschreiben.

8. Zustimmungserklärung

Mit der vorstehenden Mieterhöhung bin ich / sind wir einverstanden.s

Ort....., Datum..... eigenhändige Unterschrift (keine Textform!)

(Vorname, Name, in leserlicher Unterschrift)

(Vorname, Name, in leserlicher Unterschrift)