

Nur für die Geschäftsstellen von Haus & Grund Westfalen; nicht für Privatpersonen

Muster einer Mieterhöhung mit Bezugnahme auf Mietspiegel

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 den Mietspiegel
der Gemeinde Dieser Mietspiegel wurde von (der Gemeinde / den Interessenvertretern der
Vermieter und der Mieter, nämlich sowie) gemeinsam erstellt (..... anerkannt).

*Hinweis für die Geschäftsstelle von Haus & Grund: eine der genannten Varianten ist zu
verwenden.*

- a. Der Original - Mietspiegel ist beigelegt.
- b. Der Mietspiegel kann nach vorheriger Terminabstimmung bei mir in der Zeit von bis
eingesehen werden.
- c. Der Mietspiegel ist bei dem örtlichen Haus- und Grundeigentümergebiet;
- d. bei dem örtlichen Mieterverein
- e. bei der Gemeinde (Bürgerbüro, Stadtverwaltung) erhältlich..... / einzusehen.....

Hinweis: Wenn der Mietspiegel nicht kostenlos erhältlich ist, muß er (nach Ansicht des LG Hagen,
NJWE-MietR 1997, 246) beigelegt werden.

Die angemietete Wohnung fällt aufgrund ihrer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage sowie ihres Baualters unter das Mietspiegelfeld

Hinweis: hier anzugeben, wie die Wohnung in den Mietspiegel einzuordnen ist und sodann das für die Wohnung passende Mietspiegelfeld konkret zu bezeichnen. Dazu sind zum Baualter, zur Wohnlage und zur Ausstattung (z.B. Bad, Zentralheizung usw.) ggfls. nähere Ausführungen zu machen.

Die ortsübliche Vergleichsmiete (Grundmiete) für die oben genannte Wohnung liegt daher zwischen Euro undEuro, mit einem Mittelwert von Euro.

Aufgrund der oben genannten Wohnwertmerkmale lege ich meinem Erhöhungsverlangen eine ortsübliche Vergleichsmiete von Euro zugrunde.

Hinweis für die Geschäftsstelle von Haus & Grund: Aus Praktikabilitätsgründen empfiehlt es sich im Regelfall und evtl. nach örtlicher Praxis nur der Mittelwert zugrunde zu legen. Denn bei einem zu hoch angesetzten Mieterhöhungsverlangen können u.U. im Falle eines Rechtsstreits unnötige Kosten entstehen. Aus diesem Grund könnte auch an folgende weitere Formulierungen gedacht werden:

- a. *Da die eingangs genannte Wohnung von den oben genannten Wohnwertmerkmalen des Mietspiegels nicht nennenswert abweicht, ist der Mittelwert des Mietspiegels, nämlich eine monatliche Grundmiete je Quadratmeter in Höhe von Euro zugrunde zu legen.*
- b. *Von den oben genannten Wohnwertmerkmalen des Mietspiegels weicht die Wohnung bezüglich nennenswert ab, aus diesem Grund ist eine monatliche Grundmiete je Quadratmeter in Höhe von Euro zugrunde zu legen.*

(Es kann eine Abweichung nach oben oder nach unten vorliegen).

Nach dem Mietspiegel 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 einem ausgehandelten Mietspiegel 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 § 558 d 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:

<u>Grundmiete für die gesamte Wohnung:</u>	<u>Euro:</u>
Betriebskosten (Vorauszahlung oder Pauschale):	Euro,
<u>Zuschläge (z.B. für Untervermietung):</u>	<u>Euro:</u>
<u>Gesamtsumme monatlich:</u>	<u>Euro.</u>

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.

Es folgt die 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 jedoch muß eigenhändig - und ebenfalls leserlich - unterschreiben.

8. Zustimmungserklärung

Mit der vorstehenden Mieterhöhung bin ich / sind wir einverstanden.

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

(Vorname, Name, in leserlicher Unterschrift)

(Vorname, Name, in leserlicher Unterschrift)