Manfred Mieter

Mieterstraße 1

98765 Mieterstadt

 Musterhausen, den 1.1.2023

**Mieterhöhung nach § 558 BGB**

Sehr geehrter Herr Manfred Mieter,

Vor nicht allzu langer Zeit erschien ein neuer Mietspiegel für Mieterstadt. Der von Ihnen zu entrichtende Mietzins in Höhe von (bisherige monatliche Kaltmiete einsetzen) Euro Netto-Grundmiete beträgt jedoch nicht mehr der ortsüblichen Vergleichsmiete. Daher soll die Grundmiete für die von Ihnen gemietete Wohnung Mieterstraße 1, 98765 Mieterstadt erhöht werden.

Die Höhe der neuen Miete beträgt (neue monatliche Kaltmiete einsetzen) Euro zzgl. Der Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von (Nebenkosten einsetzen) Euro. Bitte überweisen Sie den Gesamtbetrag in Höhe von (neue monatliche Gesamtmiete) Euro ab dem (Monatsersten nach zwei vollen Monaten Frist) auf das Ihnen bekannte Konto.

**Begründung**

Gemäß § 558 BGB kann der Vermieter 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. Mieterhöhungen wegen Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 559 BGB sowie gestiegenen Betriebskosten gemäß § 560 BGB werden nicht berücksichtigt. Die Miete darf sich innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als 20% (ACHTUNG: in manchen Regionen gelten Kappungsgrenzen von 15%) erhöhen.

Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nehmen wir Bezug auf den aktuell geltenden Mietspiegel der Stadt Mieterstadt von (Jahr des Erscheinens des Mietspiegels). Das Original ist unter folgendem Link im Internet verfügbar: (Link einfügen)

Wegen der Qualität und Ausstattung der von Ihnen gemieteten Wohnung ist für Sie die ermittelte Vergleichsmiete der Berechnung des Mietspiegels maßgeblich. Hier gilt eine Mietspanne von bis zu (Maximale Miete nach Mietspiegel) Euro ((Miete pro QM) Euro x (QM) qm). Diese Werte stellen sich jeweils ohne Neben- und Betriebskosten und ermitteln sich wie folgt:

Die Grundmiete der Wohnung (Baujahr vor 1919) beträgt 4,45 Euro / qm. Von dieser Grundmiete

- hinzuzufügen sind 0,84 Euro / qm (Wohnfläche bis 45 Quadratmeter)

- abzuziehen 0,12 Euro / qm (Erdgeschosswohnung)

- hinzuzufügen 0,07 Euro / qm (gepflegter Zustand)

- hinzufügen 0,30 Euro / qm (Einbauküche)

- hinzuzufügen 0,32 Euro (Fußboden)

- hinzuzufügen 0,14 Euro (Balkon).

Die Gesamtmiete beträgt folglich maximal 7,10 Euro netto pro qm und Monat.

Aus diesen Gründen bitte ich Sie, der Mieterhöhung zuzustimmen. Die erhöhte Miete ist gemäß § 558 b BGB mit Beginn des dritten Kalendermonats zu zahlen, der auf den Zugang dieses Erhöhungsverlangens folgt und 36 Monate nach dem letzten Erhöhungsverlangen liegt.

Die Betriebskostenvorauszahlungen bleiben unverändert. Da die Miete um maximal 20% angepasst werden kann, wird die Miete auf (neue Kaltmiete pro qm) Euro (120% von bisher (bisherige Kaltmiete pro QM) Euro) pro qm und Monat angehoben.

In diesem Zusammenhang weisen wir Sie auf Ihr Sonderkündigungsrecht nach § 561 BGB hin. Soweit Ihr Zustimmung nicht bis zum oben genannten Termin vorliegt, können wir als Vermieter auf die Erteilung der Zustimmung klagen.

Bitte erteilen Sie uns Ihre Zustimmung zu der von uns verlangten Mieterhöhung und senden uns die unterzeichnete Ausfertigung für den “Vermieterin” bis spätestens zum (Frist setzen) zurück. Die Ausfertigung für den “Mieterin” ist für Ihre Unterlagen bestimmt.

Mit freundlichen Grüßen

Valentin Vermieter

Valentin Vermieter

Musterstraße 1

12345 Musterhausen

Ich stimme dem Mieterhöhungsverlangen für die von mir gemietete Wohnung in der Mieterstraße 1 in Mieterstadt zu. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt ab dem (Datum) (neue Kaltmiete) Euro pro Monat.

--------------- --------------------------------------

Ort, Datum Unterschrift Manfred Mieter