

Absender: Name Vorname - Straße - PLZ - Ort

Mieter: Name, Vorname

Straße, Nr

PLZ Ort

Datum

Mieterhöhungsverlangen Vergleichswohnungen

Sehr geehrte:r Herr/Frau/Divers

seit dem _____ bewohnen Sie die Wohnung in der _____ (Straße) Nr. _____
(Hausnummer) in _____ (Stadt).

Auf der Grundlage von §558 BGB bitte ich Sie hiermit um die Zustimmung zur Erhöhung Ihrer Wohnungsmiete.

Die im Jahr _____ fertiggestellte Wohnung hat eine Wohnfläche von _____ m².
Die aktuelle Nettokaltmiete beträgt _____ EUR/m² monatlich, also insgesamt _____
EUR monatlich.

Dazu ist Voraussetzung, dass die Miete zum Zeitpunkt der Erhöhung seit 15 Monaten unverändert ist und seit dem letzten Mieterhöhungsverlangen mindestens ein Jahr vergangen ist.

Diese Miete wird um _____ EUR/m² Wohnfläche erhöht, somit erhöht sich die neue Nettokaltmiete auf _____ EUR/m², das bedeutet, sie beläuft sich nun auf _____ EUR monatlich.

Als Beispiel sehen Sie die nachfolgenden drei vergleichbaren Wohnungen, für welche die jetzt geforderte neue Miete bereits gezahlt wird:

1. Wohnung _____, Mieter: _____,
Grundmiete/ _____ EUR/m² monatlich.
- 2.
- 3.

Die neue Gesamtmiete setzt sich nun wie folgt zusammen:

Nettokaltmiete alt	EUR
Mieterhöhung	EUR
Vorschuss auf Betriebskosten	EUR
Vorschuss auf Heizkosten	EUR
Sonstiges (Garage, usw.):	EUR
Neue Gesamtmiete monatlich	EUR

Ab dem _____ wird die neue erhöhte Miete geltend gemacht.

Die üblichen Entgelte, die in _____ für nicht preisgebundenen, vergleichbaren Wohnraum bezahlt werden, übersteigen die neue Gesamtmiete nicht. Diese liegen bei mindestens _____ EUR/m².

Die letzte relevante Mieterhöhung erfolgte zum _____, daher ist die Jahressperrfrist gemäß § 558 Abs. 1 S. 2 BGB eingehalten.

Die geforderte Mieterhöhung wird die Kappungsgrenze gemäß § 558 Abs. 3 BGB nicht überschreiten. Danach darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als erhöhen. Ihre Miete betrug vor drei Jahren _____, _____ monatlich.

Ich bitte Sie daher, der Erhöhung der Kaltmiete auf _____ zuzustimmen und mir Ihre schriftliche Zustimmungserklärung zurückzusenden. Die unterschriebene Antwort muss bis spätestens zum Ende des zweiten Kalendermonats nach Zugang dieses Mieterhöhungsschreibens, also bis zum _____, bei mir eingegangen sein.

Als Vermieter mache ich von meinem gesetzlichen Anspruch auf Ihre Zustimmung Gebrauch und werde ihn nötigenfalls gerichtlich durchsetzen, wenn Sie nicht zustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

Unterschrift Vermieter

Ich stimme der oben geforderten Erhöhung der Miete auf _____ EUR/monatlich, mit Wirkung ab _____ zu.

Unterschrift Mieter

Hinweise zu den Anforderungen an die Vergleichswohnungen

Sie müssen dem Mieter folgende Informationen zu den von Ihnen mindestens drei zu nennenden Vergleichswohnungen mitteilen, damit dieser selbst die ortsübliche Vergleichsmiete darüber feststellen kann:

- Name des Mieters
- Adresse
- Geschoss
- Mietpreis/Quadratmeter und Gesamtgröße der Wohnung
- Stichwortartige Angaben zu Art, Baujahr, Beschaffenheit, Lage, Ausstattung,

Die Vergleichswohnungen sollten mit Blick auf Merkmale und zu zahlende Miete mit der Wohnung Ihres Mieters übereinstimmen. Bei Abweichungen ist eine Anpassung erforderlich. Sie sollten zudem möglichst in derselben Stadt beziehungsweise Gemeinde liegen. Maßgeblich für die Mieterhöhung ist im Übrigen nicht die Durchschnittsmiete der Vergleichswohnungen, sondern die für die günstigste Wohnung zu zahlende Miete.

Hinweise zur Kappungsgrenze

Ermitteln Sie die für das betroffene Mietobjekt geltende Kappungsgrenze und tragen Sie diese in das Formular ein. Diese kann 20 % oder 15 % betragen oder in bestimmten Fällen auch nicht gelten. Die geringere Kappungsgrenze von 15 % gilt, wenn in Ihrem Bundesland eine entsprechende Rechtsverordnung für das Gebiet gilt, in dem das Mietobjekt liegt. Keine Kappungsgrenze gilt, wenn die Voraussetzungen des § 558 Abs. 4 BGB zutreffen. Ansonsten gilt eine Kappungsgrenze von 20 %.

Hinweis zum Haftungsausschluss

Die anwalt.de services AG übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität oder Wirksamkeit dieses Musters. Die Verwendung erfolgt ausdrücklich auf eigenes Risiko des Verwenders.

Das Muster kann eine individuelle anwaltliche Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. Hier finden Sie Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte zum Miet- und Wohnungseigentumsrecht.