

Muster Mieterhöhungsschreiben

Name des Absenders (Vermieter)

Adresse

Name des Adressaten (Mieter)

Adresse

Ort, Datum

Mieterhöhung

Sehr geehrte(r) Frau/Herr,

seit dem TT.MM.JJJJ bewohnen Sie die Wohnung in der Musterstraße 1 in 12345 Musterstadt, erste Etage links, m². Für diese Wohnung zahlen Sie eine Kaltmiete von €, was einem Quadratmeterpreis von €/m² entspricht. Aufgrund gestiegener Mietpreise entspricht dieser Betrag nicht mehr dem ortsüblichen Niveau. Deshalb möchte ich nun gemäß § 558 BGB eine Mieterhöhung vornehmen. Da Ihre Kaltmiete seit X Monaten/Jahren/Ihrem Einzug unverändert geblieben ist, sind die rechtlichen Voraussetzungen erfüllt.

Zur Begründung der Mieterhöhung nehme ich Bezug auf

1. Alternative

den aktuellen Mietspiegel der Stadt/Gemeinde Musterort für nicht öffentlich geförderte Wohnungen, Stand: JJJJ.

Ihre Wohnung wird aufgrund von Wohnlage und Ausstattung folgendermaßen eingeordnet:

Die ortsübliche Vergleichsmiete liegt hier zwischen und €/m².

2. Alternative

drei vergleichbare Wohnungen, für die bereits jetzt eine höhere Miete gezahlt wird:

1. Wohnung: Musterstraße 1 in 12345 Musterstadt

Baujahr:

Etage:

Anzahl der Räume:

Wohnfläche: m²

Merkmale: (z. B. Balkon, Garten, Zentralheizung, Bad)

Nettokaltmiete: €/m²

Monatliche Nettokaltmiete: €

Mieter:

2. Wohnung: Musterstraße 1 in 12345 Musterstadt

Baujahr:

Etage:

Anzahl der Räume:

Wohnfläche: m²

Merkmale: (z. B. Balkon, Garten, Zentralheizung, Bad)

Nettokaltmiete: €/m²
Monatliche Nettokaltmiete: €
Mieter:

3. Wohnung: Musterstraße 1 in 12345 Musterstadt

Baujahr:
Etage:
Anzahl der Räume:
Wohnfläche: m²
Merkmale: (z. B. Balkon, Garten, Zentralheizung, Bad)
Nettokaltmiete: €/m²
Monatliche Nettokaltmiete: €
Mieter:

3. Alternative

das beiliegende Gutachten des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen **Mustermann**.

4. Alternative

die beiliegende Auskunft aus einer Mietdatenbank.

Wie Sie hieraus erkennen können, entspricht Ihre bisherige Miete nicht mehr dem Durchschnitt, der für vergleichbaren preisgebundenen Wohnraum üblich ist. Daher bitte ich Sie, folgender Erhöhung zuzustimmen:

Aktuelle Nettokaltmiete: € (..... €/m²)
Neue Nettokaltmiete: € (..... €/m²)

Die neue Miete liegt damit innerhalb der ortsüblichen Mietpreisspanne. Zudem entspricht die geforderte Erhöhung der Kappungsgrenze, gemäß der sich eine Miete innerhalb von drei Jahren nur um höchstens 20 % (regional 15 %) erhöhen darf (ausgenommen Mieterhöhung nach Modernisierung und Erhöhung der Nebenkosten). Ihre Kaltmiete betrug vor drei Jahren € pro Monat, sodass die Kappungsgrenze nicht überschritten wird.

Ihre neue Gesamtmiete liegt daher künftig bei € monatlich und setzt sich folgendermaßen zusammen:

alte Nettokaltmiete €
Mieterhöhung €
Betriebskostenvorauszahlung €
Heizkostenvorauszahlung €

Neue monatliche Gesamtmiete €

Die neue monatliche Gesamtmiete gilt ab Beginn des dritten Kalendermonats nach Erhalt dieses Schreibens, also ab dem TT.MM.JJJJ. Bitte senden Sie mir die beiliegende Zustimmungserklärung bis zum TT.MM.JJJJ (Ende des zweiten Kalendermonats nach Zugang des Schreibens) zurück. Alternativ können Sie der Mieterhöhung stillschweigend zustimmen,

indem Sie zum genannten Zeitpunkt die höhere Miete überweisen. Andernfalls müsste ich gemäß § 558b BGB auf Erteilung der Zustimmung klagen.

Optional: Ich möchte Sie außerdem darauf aufmerksam machen, dass Ihnen nach § 561 BGB bei einer Mieterhöhung ein Sonderkündigungsrecht zusteht. Wenn Sie es wünschen, können Sie das Mietverhältnis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach Erhalt dieses Schreibens kündigen.

Mit freundlichen Grüßen

Unterschrift Vermieter

Anlage:

Zustimmungserklärung zur Mieterhöhung, *Gutachten des Sachverständigen Mustermann/Auskunft aus der Mietdatenbank*

Anmerkung von Nina: Die vier Alternativen müssen unbedingt deutlich vom restlichen Text abgegrenzt werden, damit das Schreiben übersichtlich ist und die Vermieter nicht ratlos davorsitzen (und dann lieber die Vorlage von jemand anderem nehmen). Gleiches gilt für alle Stellen, wo die Vermieter eigene Daten eintragen müssen. Diese habe ich hier im Schreiben alle grau unterlegt, aber da gibt es vielleicht noch bessere gestalterische Lösungen.