

**Formular: Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete –
Begründung mit einem qualifizierten Mietspiegel in einem Gebiet mit
Wohnraumknappheit**

„An alle Mieter

Sehr geehrte Mieter,

wir bitten Sie um Verständnis, dass wir Sie hiermit um Zustimmung zu einer Mieterhöhung gemäß § 558 BGB bitten müssen.

Sie bewohnen im EG/OG des Anwesens ...-straße x, 80000 München die Wohnung Nr. xx. Für diese Wohnung, die insgesamt xx,xx m² groß ist, zahlen Sie seit mehr als einem Jahr eine unveränderte Nettomiete von EUR xxx,xx (= EUR x,xx pro m²).

Diese Miete wird nun um x,xx EUR/m² Wohnfläche erhöht, so dass die neue Nettokaltmiete sich auf x,xx EUR/m² und damit insgesamt auf xxx,xx EUR monatlich beläuft.

Die hiermit geforderte Erhöhung hält sich auch innerhalb der Kappungsgrenze des § 558 Abs. 3 BGB, wonach die Miete innerhalb von 3 Jahren nicht um mehr als 15 % erhöht werden darf; unter Berücksichtigung Ihrer derzeit geschuldeten Nettomiete von EUR xxx,xx beträgt der maximale Erhöhungsbetrag hiernach folglich EUR xxx,xx. Hinzu kommen die Vorauszahlungen auf Betriebskosten und Heizkosten (Nebenkosten) in bisheriger Höhe, so dass sich Ihre neue monatliche Gesamtmiete wie folgt zusammensetzt:

Nettokaltmiete alt:	EUR xxx,xx
Mieterhöhung:	EUR xxx,xx
Vorschuss auf Nebenkosten:	EUR xxx,xx
<u>Garage:</u>	<u>EUR xx,xx</u>

Neue Gesamtmiete monatlich: EUR x.xxx,xx

Diese erhöhte Miete wird ab dem xx.xx.xxxx geltend gemacht

Der Nachweis der ortsüblichen Miete ergibt sich aus dem qualifizierten Mietspiegel für München 2015. Die danach für ihre Wohnung geltende ortsübliche Vergleichsmiete habe ich gemäß der als **Anlage 1** beigefügten Berechnung ermittelt; sie beträgt mit begründeten Abweichung EUR xx,xx/m².

*Ich bitte Sie daher, der aus der **Anlage 2** ersichtlichen Erhöhung Ihrer Grundmiete von EUR xxx,xx um EUR xxx,xx auf EUR xxx,xx bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach Zugang diese Verlangens zuzustimmen und zu diesem Zweck die genannte Anlage somit spätestens bis zum*

[Frist zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach Zugang des Schreibens]

unterschrieben zu meinen Händen zurückzusenden. Soweit Sie der Mieterhöhung zustimmen, schulden Sie die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Monats nach Zugang dieses Mieterhöhungsverlangens, also ab dem xx.xx.xxx.

Soweit Sie innerhalb der vorgenannten Frist der Mieterhöhung nicht zugestimmt haben sollten, würde ich mich bedauerlicherweise gezwungen sehen, gerichtliche Hilfe zur Erteilung Ihrer Zustimmung in Anspruch zu nehmen, was durch Sie zu tragende Kosten nach sich ziehen würde.

Ich bitte Sie daher, die vorgenannte Frist pünktlich einzuhalten und freue mich auch weiterhin auf ein angenehmes Mietverhältnis mit Ihnen.

Mit freundlichen Grüßen

Alle Vermieter“

- Anlage 1 zum Schreiben vom xx.xx.xxx -

[hier detailliertes Ergebnis der Mietspiegelberechnung auf Grundlage des Mietspiegels beifügen – in München siehe online-Berechnungsprogramm unter <http://www.mietspiegel-muenchen.de/2015/berechnungsprogramm/mietrechner.php>]

- Anlage 2 zum Schreiben vom xx.xx.xxx -

Zustimmung zur Mieterhöhung

*Ermittlung der neuen Grundmiete gemäß § 558 BGB für die Mietwohnung im EG/OG des
Anwesens ...-straße x, 80000 München*

Mieter: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Mietobjekt: Wohnung Nr. xx
Lage: ...-straße x, 80000 München
Wohnungsgröße: xx,xx m²
Grundmietzins bisher: € xxx,xx
Grundmiete/m² bisher: € x,xx

*Ab xx.xx.xxxx erhöht sich Ihre monatliche Grundmiete von EUR xxx,xx um EUR xxx,xx auf
EUR xxx,xx. Damit ergibt sich eine neue, ortsübliche Grundmiete von EUR x,xx/m². Hinzu
kommen die derzeit fälligen, monatlichen Vorauszahlungen auf die Nebenkosten sowie der
Mietzins für die Garage. Die neue Miete setzt sich wie folgt zusammen:*

<i>Nettokaltmiete alt:</i>	<i>EUR xxx,xx</i>
<i>Mieterhöhung:</i>	<i>EUR xxx,xx</i>
<i>Vorschuss auf Nebenkosten:</i>	<i>EUR xxx,xx</i>
<u><i>Garage:</i></u>	<u><i>EUR xx,xx</i></u>

Neue Gesamtmiete monatlich: EUR x.xxx,xx

Mit der vorstehenden Mieterhöhung ab xx.xx.xxxx erklären wir uns einverstanden.

xxxxxxxxxxxxxxxx, den _____

Mieter