

Hans Meyer [Vermieter]
Höhenstraße 5
12345 Musterstadt

Einschreiben

Paul und Pauline Müller [Mieter]
Am Gleisdreieck 3
54321 Musterstadt

Musterstadt, den 15. Februar 2023

Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete

Sehr geehrte Frau Müller, sehr geehrter Herr Müller,

ich beziehe mich auf unseren Mietvertrag vom 15. Januar 2018 für Ihre Wohnung am Gleisdreieck 3 in Musterstadt. Sie zahlen seit 1. Januar 2020 und damit seit mehr als 15 Monaten unverändert eine Kaltmiete von 480 EUR. Im Hinblick auf die Kostensteigerung in vielen Lebensbereichen ist auch das Mietniveau vor Ort angestiegen. Ich bitte Sie daher, einer Mieterhöhung um 50 EUR auf 530 EUR zum 1. Mai 2023 zuzustimmen.

Die Mieterhöhung entspricht den Mieten, die in Musterstadt für vergleichbare Wohnungen gezahlt werden. Für Musterstadt gibt es einen qualifizierten Mietspiegel, den Sie auf der Website der Stadtverwaltung einsehen können. Daraus ergibt sich für Ihre Wohnung eine ortsübliche Vergleichsmiete (Nettomiete) nach folgenden Kriterien:

Wohnlage: Ortsteil X-Weiler
Baujahr Ihrer Wohnung: 1985
Ihre Wohnfläche: 82 m², 3 Zimmer
Ihre Grundausstattung: Öl-Zentralheizung, Bad, WC, Gäste-WC

Nach diesen Kriterien ergibt sich eine Nettomiete von 6 EUR. Zuschlag für Ihren Balkon (Mindesttiefe 1,5 m): 0,50 EUR

Anhand dieser Kriterien (6 EUR + 0,50 EUR) ist laut Mietspiegel eine Nettomiete von 6,50 EUR/m² abzulesen. Bei Ihrer Wohnfläche von 82 m² begründet sich daraus eine ortsübliche Miete von 533 EUR.

Meine angekündigte Mieterhöhung auf 530 EUR monatlich bleibt damit unter dieser ortsüblichen Vergleichsmiete. Die Mieterhöhung berücksichtigt zudem die Kappungsgrenze des § 558 Abs. III BGB.

Die Nebenkostenvorauszahlungen bleiben gleich. Ihre Miete ergibt sich daher ab 1. Mai 2023 wie folgt:

Nettokaltmiete 530 EUR
Nebenkostenvorauszahlung 150 EUR
Ihre Gesamtmiete: 680 EUR

Ich bitte Sie, die beigefügte Kopie dieses Schreibens mit Ihrer beider Unterschrift an mich zurückzuschicken. Sie stimmen damit der Mieterhöhung zu. Ihre Erklärung muss mir spätestens bis 30. April 2023 vorliegen. Andernfalls müsste ich Ihre Zustimmung gemäß § 558b Abs. II BGB einklagen.

Ich bitte um Ihr wohlwollendes Verständnis und freue mich auch künftig auf ein angenehmes Mietverhältnis.

Mit freundlichen Grüßen

Hans Meyer