

Florian und Eva Vermieter | Vogelsangstr. 24, 70176 Stuttgart

Petra Mieterin
Maximilian Mieter
Neu Zittauer Str. 15
15537 Erkner

Stuttgart, den 15.02.2025

**Mieterhöhungsverlangen gemäß §§ 558 ff. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB):
Wohnung, Neu Zittauer Str. 15, 15537 Erkner, EG ganzes Geschoss, Nr. 1**

Sehr geehrte Frau Mieterin, sehr geehrter Herr Mieter,

aufgrund der gestiegenen Instandhaltungskosten sind wir leider gezwungen, die Miete für Ihr Mietobjekt anzupassen.

Für das von Ihnen oben genannte angemietete Mietobjekt zahlen Sie seit dem 01.01.2020 eine monatliche Grundmiete in Höhe von 500,00 €. Das entspricht bei einer Wohnungsgröße von 100,00 m² einem Quadratmeterpreis von 5,00 €. Diese Grundmiete entspricht nicht mehr den üblichen Entgelten für vergleichbaren Wohnraum in Erkner und Umgebung. Bislang ist die Miete seit Ihrem Einzug nicht erhöht worden, sodass die Voraussetzung des § 558 Abs. 1 S. 2 BGB gegeben ist.

Die ortsübliche Vergleichsmiete (Grundmiete) für Ihr Mietobjekt beträgt momentan 6,67 € pro Quadratmeter. Damit liegt die von Ihnen derzeit monatlich zu zahlende Grundmiete unter der ortsüblichen Vergleichsmiete. Nach dem Gesetz (§ 558 Abs. 1 BGB) sind wir berechtigt, von Ihnen die Zustimmung zu einer Erhöhung der Grundmiete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu verlangen. Zur Begründung für die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete nehmen wir Bezug auf die Anlage I – Vergleichsmieten.

Die Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 BGB wurde beachtet. Dies führt zu einer Begrenzung dieser Mieterhöhung auf 6,00 €/m². Da hiernach die gemäß §558 BGB

erforderlichen Bedingungen für eine Erhöhung der Grundmiete gegeben sind, bitten wir Sie hiermit, einer Erhöhung der von Ihnen monatlich zu zahlenden Grundmiete um 100,00 € auf nunmehr 600,00 € zuzustimmen. Im Falle Ihrer Zustimmung ist die erhöhte Grundmiete gemäß § 558b Abs. 1 BGB vom Beginn des dritten Kalendermonats nach dem Zugang dieses Erhöhungsschreibens zu zahlen, also ab dem 01.05.2025.

Die erhöhte Grundmiete ist weiterhin in der gewohnten Weise zusammen mit den Betriebskostenvorschüssen usw. bis zum dritten Werktag des Monats zu zahlen. Der demnach künftig von Ihnen monatlich zu zahlende Betrag setzt sich zusammen wie folgt:

Grundmiete für die gesamte Wohnung	600,00 €
Betriebskosten	200,00 €
Zuschläge Tiefgaragenstellplatz	50,00 €
Gesamtsumme monatlich	850,00 €

(Bitte ändern Sie dementsprechend Ihren Bank-Dauerauftrag.)

Bitte erteilen Sie durch Unterschrift am Ende der Seite und Rücksendung der Zweitschrift an die Absenderadresse bis zum 30.04.2025 (der vermierterseitige Zugang ist entscheidend) Ihre Zustimmung zur vorgeschlagenen Mieterhöhung. Als Vermieter haben wir einen gesetzlichen Anspruch auf Ihre Zustimmung. Erteilen Sie uns diese gar nicht, nicht vollständig, nicht rechtzeitig oder nur unter Bedingungen zu, müssen wir die Zustimmung im Notfall gerichtlich durchsetzen. Das möchten wir gerne vermeiden.

Mit freundlichem Gruß

Florian Vermieter Eva Vermieter

Anlage 1:

Vergleichsmieten

Vergleichsobjekt 1

Adresse

Ahornallee 47
15537 Erkner

Wohnungsnummer Stockwerk
01 EG, Mitte

Größe in Quadratmetern Baujahr
88 m² 1999

Ausstattung

Etagen-/Zentralheizung mit Heizkörpern
Laminat oder Kunststoff (zum Beispiel Vinyl)
92,00m² Außenbereich

Grundmiete gesamt Grundmiete je m²
645,25 € 7,33 €

Vergleichsobjekt 2

Adresse

Wehrmathen 23
12529 Schönefeld

Wohnungsnummer Stockwerk
63 EG, Mitte

Größe in Quadratmetern Baujahr
90 m² 1990

Ausstattung

Etagen-/Zentralheizung mit Heizkörpern
Laminat oder Kunststoff (zum Beispiel Vinyl)
10,00m² Außenbereich

Grundmiete gesamt Grundmiete je m²
862,50 € 9,58 €

Vergleichsobjekt 3

Adresse

Alt Schönefeld 18
12529 Schönefeld

Wohnungsnummer Stockwerk
3 1. OG, rechts

Größe in Quadratmetern Baujahr
75 m² 2021

Ausstattung

Einzelöfen oder Elektrospeicheröfen
Parkett | Dielenboden (Echtholz), Fliesen, Naturstein
5,00m² Außenbereich

Grundmiete gesamt Grundmiete je m²
1.050,00 € 14,00 €

Vergleichsobjekt 4

Adresse

Otto-Nuschke-Straße 15a
15562 Rüdersdorf bei Berlin

Art Stockwerk
Wohnung 3. OG, Süden

Größe in Quadratmetern Baujahr
92 m² 1994

Ausstattung

Etagen-/Zentralheizung mit Heizkörpern
Parkett | Dielenboden (Echtholz), Fliesen, Naturstein
10,00m² Außenbereich

Grundmiete gesamt Grundmiete je m²
749,00 € 8,14 €

Vergleichsobjekt 5

Adresse

Berliner Straße 25
15378 Rüdersdorf bei Berlin

Art Stockwerk
Wohnung 3. OG, Süden

Größe in Quadratmetern Baujahr
93 m² 1995

Ausstattung

Etagen-/Zentralheizung mit Heizkörpern
Parkett | Dielenboden (Echtholz), Fliesen, Naturstein
10,00m² Außenbereich

Grundmiete gesamt Grundmiete je m²
747,00 € 8,00 €

Vergleichsobjekt 6

Adresse

Dianastraße 1
15366 Neuenhagen bei Berlin

Art Stockwerk
Wohnung EG, Süden

Größe in Quadratmetern Baujahr
75 m² 1965

Ausstattung

Parkett | Dielenboden (Echtholz), Fliesen, Naturstein

Grundmiete gesamt Grundmiete je m²
500,00 € 6,67 €

Florian und Eva Vermieter

Vogelsangstr. 24

70176 Stuttgart

Anlage 2:

Zustimmungserklärung zur Mieterhöhung vom 15.02.2025

Wohnung, Neu Zittauer Str. 15, 15537 Erkner, EG ganzes Geschoss, Nr. 1

Ich stimme der geforderten Erhöhung der Grundmiete auf 600,00 € monatlich, mit Wirkung zum 01.05.2025 zu.

Ort

Datum

Mieterin, Petra

Mieter, Maximilian

Anlage 3:

Ihre Meinung zu Ihrem Zuhause ist uns wichtig

Sehr geehrte Frau Mieterin,
sehr geehrter Herr Mieter,
dieser Fragebogen hilft uns, Ihre Wohnsituation
besser zu verstehen und Verbesserungen zu
finden.

Vielen Dank für Ihr Feedback - *wir schätzen
langfristige, zufriedene Mietverhältnisse.*

1. Wie zufrieden sind Sie insgesamt mit Ihrer
Wohnung?

- sehr zufrieden
- passt so
- unzufrieden

2. Wie passt die Wohnung zu Ihrer aktuellen
Lebenssituation?

- passt perfekt (Lage, Größe, Ausstattung)
- könnte besser passen
- nicht passend

3. Wie lange planen Sie, in Ihrer aktuellen
Wohnung zu bleiben?

- weniger als 1 Jahr
- 2 - 5 Jahre
- mehr als 5 Jahre
- ich bin unsicher

4. Sind Sie mit dem Zustand zufrieden?

	zufrieden	unzufrieden
Boden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wände	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Küche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bad	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fenster	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Heizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

5. Haben sich in den letzten Jahren relevante
Abnutzungserscheinungen gezeigt? Wenn ja,
welche?

6. Gibt es Renovierungen oder Reparaturen, die
Ihrer Meinung nach notwendig wären?

7. Wie zufrieden sind Sie mit den
Gemeinschaftsbereichen im Gebäude (z.B. Flur,
Aufzug, Treppenhaus)?

- sehr zufrieden
- passt so
- unzufrieden; besonders mit:

8. Wie empfinden Sie die Sauberkeit und
Ordnung im Gebäude?

- sehr zufrieden
- passt so
- unzufrieden

9. Fühlen Sie sich in der Nachbarschaft wohl?

- ich fühle mich sehr wohl
- passt so
- ich fühle mich sehr unwohl

10. Wie bewerten Sie die Kommunikation, vor
allem bei der Problemlösung?

- sehr gut - immer erreichbar
- ausreichend - letztendlich hilfreich
- sehr schlecht - kaum erreichbar