



Mieterhöhung nach dem Mietspiegel der Gemeinde Oberried

Absender:

Eheleute / Herrn / Frau

Ort:

Datum:

Mieterhöhung für Ihre Wohnung

Sehr geehrte(r)

gemäß § 558 BGB kann der Vermieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Mieterhöhungen wegen Modernisierungsmaßnahmen (§ 559 BGB) sowie gestiegenen Betriebskosten (§ 560 BGB) werden nicht berücksichtigt. Die Miete darf sich innerhalb von 3 Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB abgesehen, in Oberried nicht um mehr als 20% erhöhen.

Die letzte Mieterhöhung liegt länger als ein Jahr zurück. Die derzeitige Nettomiete beträgt monatlich € _____. Dies entspricht bei _____ m² Wohnfläche einer Miete von € _____ je m². Diese Miete entspricht nicht mehr dem Entgelt, das in der Gemeinde bzw. vergleichbaren Orten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit gezahlt wird (§ 558 Abs. 2 BGB). Die ortsübliche Vergleichsmiete für Ihre Wohnung beträgt derzeit € _____ je m².

Zur Begründung der geltend gemachten Vergleichsmiete wird auf den bei der Gemeinde Oberried einsehbaren und auf der Homepage der Gemeinde veröffentlichten **Mietspiegel 2022** verwiesen. Danach sind für Ihre Wohnung auf die Basismiete von € _____ je m² folgende Ab- und Zuschläge in % vorzunehmen:

*		Ab-/Zuschlag in %
	Baujahr	
	Baujahre bis 1918	- 7%
	Baujahre 1919 bis 1948	- 12%
	Baujahre 1949 bis 1974	- 10%
	Baujahre 1975 bis 1994	- 2%
	Baujahre 1995 bis 2005	+ 2%
	Baujahre 2006 bis 2013	+ 7%
	Baujahre 2014 bis 2019	+ 11%
	Baujahre 2020 bis 2022	+ 14%
	Summe der Ab- und Zuschläge	

	Modernisierungsmaßnahmen	
	Wohnung liegt in einem, seit 2010, vollsanierten Gebäude mit ursprünglichem Baujahr vor 1970 (vergleichbar mit einem neuwertigen Zustand der Wohnung zum Modernisierungszeitpunkt)	+ 7%
	Summe Zuschlag	
	Wohnlage (bei Entfernungsangaben gilt die Fußläufigkeit von Haustür zu Haustür)	
	nächste medizinische Versorgungseinrichtung (z.B. Hausarzt, Apotheke) maximal 500 m entfernt	+ 2%
	nächste große Freizeiteinrichtung (z.B. Kino, Theater, Schwimmbad) maximal 500 m entfernt	+ 2%
	Haupträume der Wohnung sind in Richtung Hauptverkehrsstraße (mit starkem Verkehrsaufkommen) ausgerichtet	- 2%
	Belästigung durch Lärm (Verkehr, Bahn, Gewerbe/Industrie) oder Geruchsemission ist hoch bis sehr hoch	- 2%
	Wohnung liegt in gewerblich genutztem Gebiet	-9%
	Summe der Ab- und Zuschläge	
	Besonderer Wohnungstyp	
	Wohnung liegt im Souterrain/Untergeschoss	- 7%
	Einliegerwohnung	- 5%
	Summe der Ab- und Zuschläge	
	Besonderheiten bei der Art und Ausstattung der Wohnung	
	zwei oder mehr abgeschlossene Badezimmer vorhanden	+ 5%
	Fußbodenheizung im Badezimmer vorhanden	+ 10%
	Aufzug in Gebäude mit weniger als 5 Volletagen vorhanden (Erdgeschoss gilt als Etage)	+ 5%
	Mietvertrag schließt Nutzung eines Gartens oder eines Gartenanteils mit ein	+ 5%
	Einbauküche mit mind. zwei Einbauelektrogeräten (z.B. Herd, Kühlschrank, Gefriertruhe, Spülmaschine) wird vom Vermieter ohne zusätzlichen Mietzuschlag gestellt	+ 5%
	überwiegend einfacher, seit 2010 nicht modernisierter Fußbodenbelag (insb. PVC-, Dielenboden, Rohboden ohne Belag) vorhanden (nicht gemeint ist Vinyl-Design-Boden!)	- 5%
	kein zusätzlicher Gemeinschaftsraum (z.B. Fahrradkeller)	- 6%
	Summe der Ab- und Zuschläge	
	Summe aller Ab- und Zuschläge	

* Zutreffendes bitte ankreuzen

Somit ergibt sich für Ihre Wohnung folgende durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete: Basismiete € _____ je m²
 +/- _____ % Zuschlag / Abschlag = € _____ je m².

Preisspanne (Spannbreiten)

Darüber hinaus kann ein Abschlag oder Zuschlag von maximal +/- 18% auf die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete gerechtfertigt sein, wenn weitere Merkmale oder Besonderheiten vorliegen, die durch den Mietspiegel nicht abgebildet werden können. Die nachfolgend aufgeführten Wohnwertmerkmale können im Rahmen der oben genannten Spannbreitenausfüllung **nur mit Ausnahmebegründung** verwendet werden.

Wohnwertmerkmale, die bei der Mietspiegelerstellung erhoben und ausgewertet wurden, aber im Mittel keinen signifikanten Mietpreiseinfluss hatten, sind:

*		Ab-/Zuschlag in %
	Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus	
	Anzahl der Wohnungen und Geschosse in einem Mehrfamilienhaus	
	Art der Grundheizung	
	Art der Warmwasserversorgung	
	Art der Fensterverglasung und der Roll-/Fensterläden	
	hochwertige Fußböden wie Parkett/Kork, Designvinyl, Stein	
	barrierearme Wohnung	
	Terrasse, Dachterrasse	
	eigener Keller- oder Dachbodenanteil	
	einzelne Modernisierungsmaßnahmen	
	mit der Wohnung vom Vermieter bereitgestellte oder anmietbare Parkgelegenheiten	
	einzelne besondere Wohnlagemerkmale: schlecht belichtete Räume (tagsüber meist elektrisches Licht erforderlich), Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten für täglichen und speziellen Bedarf, Nähe zu Kindergarten oder Grundschule, Haltestellen von öffentlichen Verkehrsmitteln	
	Summe der Ab- und Zuschläge	

* Zutreffendes bitte ankreuzen

Ausnahmebegründung für vorgenannte Ab- oder Zuschläge:

Somit ergibt sich für Ihre Wohnung eine ortsübliche Vergleichsmiete von € ____ je m² + / - ____ % Zuschlag / Abschlag aus der Preisspanne = € ____ je m².

Gemäß § 558 b BGB wird um Ihre Zustimmung zur Erhöhung der Nettomiete auf monatlich € ____ pro m² Wohnfläche x ____ m² Wohnfläche gebeten. Die neue Nettomiete beträgt damit € _____. Hinzu kommen noch die weiteren monatlichen Zahlungen für Garage, Betriebskosten usw.

Die neue Miete ist ab Beginn des dritten Kalendermonats, der auf den Zugang dieser Erhöhungserklärung folgt, also ab dem _____ zu bezahlen (§ 558 b Abs. 1 BGB).

Unter Umständen haben Sie Anspruch auf Wohngeld. Anträge sind an das zuständige Amt der Gemeinde Oberried zu richten.

Bitte erklären Sie die Zustimmung zur Anhebung der Miete bis spätestens zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach Zugang dieses Verlangens, also bis zum _____ durch Rückgabe des unterzeichneten Doppels dieses Briefs.

Geschieht dies nicht, hat der Vermieter die Möglichkeit, bis zum Ablauf von weiteren drei Monaten Klage auf Zustimmung zu erheben. Dieser Schritt wird jedoch hoffentlich nicht notwendig sein.

Freundliche Grüße

Zustimmung zur Mieterhöhung

Hiermit erkläre (n) ich (wir) die Zustimmung zur Erhöhung der Miete.

Ort, Datum

Unterschrift (en)