

Mieterhöhung gemäß §§ 558 ff.

Abs.: Fam. Michael Keitel, Turmblick 8, 04416 Markkleeberg

Frau
Anja Birnbaum,
Wettiner Str. 5

04105 Leipzig

Leipzig, den 22.03.2024

Mieterhöhung für Ihre Wohnung

Sehr geehrte Frau Birnbaum,

der Mietzins für die von Ihnen angemietete Wohnung ist seit mehr als 15 Monaten unverändert.

Die derzeitige Kaltmiete beträgt monatlich 453,00 Euro.

Dies entspricht bei ca. 83 m² Wohnfläche einem Mietzins von 5,46 Euro je m².

Dieser Mietzins entspricht nicht mehr dem Entgelt, welches in der Gemeinde bzw. vergleichbaren Orten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage gezahlt wird (§ 558 Abs. 2 BGB)

Die ortsübliche Vergleichsmiete in der Stadt Leipzig für Ihre Wohnung beträgt im Mittel derzeit 598,70 Euro.

Zur Begründung der geltend gemachten Vergleichsmiete berufen wir uns auf den Mietspiegel der Stadt Leipzig gemäß § 558 a Abs. 2 Ziff. 1 BGB, den wir als Kopie beifügen.

Die Einordnung Ihrer Wohnung innerhalb des Mietspiegels entnehmen Sie bitte dem beigefügten Berechnungsschema.

Gemäß § 558 BGB bitten wir um Ihre Zustimmung zur Erhöhung der monatlichen Kaltmiete auf 520,95 Euro. Das ist eine Erhöhung der Kaltmiete um ca. 15 Prozent.

Die weiteren monatlichen Zahlungen für Betriebskosten usw. sind hierin nicht enthalten. Sie werden weiterhin in der bisherigen Höhe erhoben.

Ihr neuer Gesamtmiatzins errechnet sich demnach wie folgt:

Kaltmiete Euro 520,95

Betriebskostenvorauszahlung Euro 253,92

Gesamtsumme monatlicher Mietzins **Euro 612,95**

Dieser neue Gesamtmietszins ist ab Beginn des 3. Kalendermonats, der auf den Zugang dieses Erhöhungsverlangens folgt, also ab 01.06.2024, zu zahlen (§ 558 b Abs. 1 BGB).

Gleichzeitig möchten wir bemerken, dass Sie unter Umständen Anspruch auf Wohngeld haben, eventuelle Anträge sind an das zuständige Amt zu richten.

Wir bitten Sie, der Anhebung des Mietzinses durch **Rückgabe des unterzeichneten Doppels** des Briefes bis spätestens zum 15.05.2024 zuzustimmen.

Ihre Zustimmung muss bis zum Ablauf des 2. Monats, der auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens folgt, bei uns eingegangen sein.

Sollte Ihre Zustimmung nicht innerhalb dieser Frist erfolgen, so würden wir uns zu unserem Bedauern gezwungen sehen, bis zum Ablauf von weiteren 2 Monaten Klage auf Zustimmung gegen Sie zu erheben.

Wir hoffen jedoch, dass dieser Schritt nicht notwendig sein wird und verbleiben mit freundlichen Grüßen

Michael Keitel

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Jennifer", is positioned above a horizontal dashed line.

Zustimmung zur Mietzinserhöhung

Hiermit erkläre(n) ich (wir) die **Zustimmung** zur Erhöhung des Mietzinses

(Ort, Datum) (Mieter)

Wohlfahrtsk. S
Eigentum PSque

Anlage: Mietspiegeltabellen zum Leipziger Mietspiegel 2022

Tabelle 1: Berechnung des Mittelwertes

Die grauen Felder sind Pflichtfelder, in diese muss ein Wert eingetragen werden. Die weißen Felder können bei Vorhandensein des Merkmals ausgefüllt werden.

Baualtersklasse, Wohnfläche und Art der Wohnung			
Grundbetrag nach Wohnfläche (siehe dazu Seite 7 des Mietspiegels)			576 €
Faktor je Ausstattungsmerkmal	Baujahr	vor 1919	1,000
		1919 bis 1945	
		1946 bis 1960	0,982
		1961 bis 1991 und kein Plattenbau ⁴⁷	
		1961 bis 1991 und Plattenbau	0,925
		1992 bis 2004	1,035
		2005 bis 2014	1,071
		ab 2015	1,095
Erstbezug seit 01.10.2016		nach Sanierung von mind. 1 und max. 4 Merkmalen ⁴⁸	1,022
		nach Sanierung von mind. 5 Merkmalen ⁴⁹	1,045
		in eine neu gebaute Wohnung oder in ein zu Wohnzwecken neuausgebautes Dachgeschoss	1,064
		Dachgeschosswohnung mit Dachschrägen, ausgenommen sind Maisonette-Wohnungen	0,978
Art der Wohnung		Penthauswohnung ⁵⁰	1,144
		Wohnung im Hinterhaus oder Nebengebäude	1,034
		Wohnung im Ein-, Zweifamilienhaus oder Reihenhaus	1,170

⁴⁷ siehe dazu „Plattenbau“ im Stichwortverzeichnis

⁴⁸ Mindestens eins und maximal 4 Merkmale müssen direkt vor Bezug der Wohnung erneuert wurden: Sanitärausstattung, Fußboden, Innen türen, Elektroinstallation, Fenster, Heizkörper

⁴⁹ Mindestens 5 Merkmale müssen direkt vor Bezug der Wohnung erneuert wurden: Sanitärausstattung, Fußboden, Innen türen, Elektroinstallation, Fenster, Heizkörper

⁵⁰ siehe dazu „Penthaus“ im Stichwortverzeichnis

Ausstattung, Beschaffenheit und energetische Qualität				
Faktor je Ausstattungsmerkmal	Heizung	Fußbodenheizung in allen Wohnräumen	1,057	
		Fußbodenheizung im Bad ⁵¹ (bei Baujahren bis 2004)	1,038	
		dezentrale Heizung ⁵² in der gesamten Wohnung	0,890	
	Leitungen	Wasser-, Gas- oder Elektroleitungen über Putz	0,975	
		offene, „amerikanische“ Küche	1,013	
	Küche	Einbauküche (von dem/der Vermieter/-in gestellt)	1,063	
Faktor je Ausstattungsmerkmal	(Haupt-) Badezimmer	ein Badezimmer mit Wanne <u>oder</u> Dusche	1,000	1,0
		ein Badezimmer mit Wanne <u>und</u> Dusche	1,022	
		mehrere Badezimmer ⁵³ mit Wanne oder Dusche	1,049	
		Badezimmer mit Fenster im Plattenbau ⁵⁴	1,055	
		bodengleiche/ ebenerdige Dusche	1,033	
		1 Merkmal vorhanden aus: Handtuchwandheizkörper, Doppelwaschbecken oder Bidet	1,031	
		mind. 2 Merkmale vorhanden aus: Handtuchwandheizkörper, Doppelwaschbecken oder Bidet	1,038	
		Badezimmer im Nassbereich (Wandbelag) ungefliest und kein gleichwertiger Nässeeschutz	0,923	
		unverkleideter Spülkasten ⁵⁵	0,970	
	Toiletten	mehr als eine Toilette vorhanden (z.B. Gäste-WC)	1,030	
	Fußböden ⁵⁶	PVC-Belag (Standard) oder Teppichboden	0,973	
		kein vom Vermieter gestellter Belag	0,973	
		Laminat, Linoleum, Vinyl, gemischter Belag ⁵⁷	1,000	
		Fliesen, Parkett, Holzdielen	1,032	1,032
	Fenster	Überwiegend Dreifachverglasung der Fenster	1,018	
		Rollläden/ Jalousien ⁵⁸ an allen Fenstern vorhanden	1,019	
	weitere Ausstattungsmerkmale	Balkon (tatsächliche Größe)	1 m ² bis 3 m ²	1,039
			größer als 3 m ² bis 10 m ²	1,053
			größer als 10 m ²	1,078
		Terrasse oder Dachterrasse (tatsächliche Größe)	1 m ² bis 10 m ²	1,044
			größer 10 m ²	1,054
		mehr als ein Balkon, Terrasse, Dachterrasse, Loggia, oder Wintergarten vorhanden (je mind. 1 m ² Fläche)	1,024	
		Garten zur alleinigen Nutzung	1,025	
		Aufzug	1,040	
		Videosprechanlage	1,027	
		Abstellkammer in der Wohnung	1,014	
		stufen- und schwellenlose Erreichbarkeit des Hauses, der Wohnung und der Räume in der Wohnung	1,022	

⁵¹ Bei Vorhandensein von mehreren Bädern, muss zumindest im Hauptbad eine Fußbodenheizung vorhanden sein.

⁵² Bsp.: Ofenheizung: siehe dazu „dezentrale Heizung“ im Stichwortverzeichnis

⁵³ vollwertiges Bad mit Wanne und/ oder Dusche

⁵⁴ Die Wohnung muss der Baualtersklasse 1961 bis 1991 und Plattenbau zugeordnet sein.

⁵⁵ siehe dazu „unverkleideter Spülkasten“ im Stichwortverzeichnis

⁵⁶ siehe dazu „Fußboden“ im Stichwortverzeichnis

⁵⁷ siehe dazu „gemischter Belag“ im Stichwortverzeichnis

⁵⁸ siehe dazu „Rollläden/ Jalousien“ im Stichwortverzeichnis

Lage				
Faktor je Lagemerkmal	Wohnlage (Einordnung gemäß Lagekarte)	einfach	0,984	
		mittel	1,000	
		gut	1,076	
		sehr gut x	1,107	
		Kerngebietslage	1,114	
	weitere Lagekriterien	Villenlage	1,078	
		Erholungsfläche unter 300 m erreichbar und Innenstadtlage	1,041	
		Wasserfläche ⁶⁰ unter 100 m erreichbar	1,050	
		Das Haus befindet sich an einer befahrenen/aktiven Bahnanlage ⁶⁰	0,975	
		Im Haus befindet sich Gewerbe oder Gastronomie ⁶¹	0,985	
Gesamtfaktor (Produkt aus allen Faktoren)		125229434	=	
Mittelwert der Miete: Gesamtfaktor x Grundbetrag aus Wohnfläche			= €	

Tabelle 2: Untere und obere Spannwerte der Miete (Zwei-Drittel-Spanne)

Abweichungen nach unten (-) und oben (+)	Baujahr ⁶²	vor 1919	(-) 0,871 (+) 1,122	(-) _____ (+) _____	
		1919 bis 1945	(-) 0,902 (+) 1,091		
		1946 bis 1960	(-) 0,905 (+) 1,102		
		1961 bis 1991 und Plattenbau ⁶³	(-) 0,898 (+) 1,077		
		1961 bis 1991 und kein Plattenbau	(-) 0,902 (+) 1,081		
		1992 bis 2004	(-) 0,885 (+) 1,125		
		2005 bis 2014	(-) 0,904 (+) 1,090		
		ab 2015	(-) 0,885 (+) 1,104		
Gesamtabweichung nach unten		Abweichung nach unten (-) x Mittelwert		=	
Gesamtabweichung nach oben		Abweichung nach oben (+) x Mittelwert		=	

⁶⁰ siehe dazu „Wasserflächen“ im Stichwortverzeichnis
⁶¹ siehe dazu „Bahnanlage“ im Stichwortverzeichnis
⁶² siehe dazu „Gewerbe oder Gastronomie“ im Stichwortverzeichnis
⁶³ siehe dazu „Baujahr“ im Stichwortverzeichnis
⁶⁴ siehe dazu „Plattenbau“ im Stichwortverzeichnis

€ 598,70