

## **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 m<sup>2</sup> Wohnfläche einem Mietzins von 5,46 Euro je m<sup>2</sup>.

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 Gesamtmietzins errechnet sich demnach wie folgt:

Kaltmiete Euro 520,95

Betriebskostenvorauszahlung Euro 253,92

**Gesamtsumme monatlicher Mietzins Euro 612,95**

---

Dieser neue Gesamtmietzins 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.

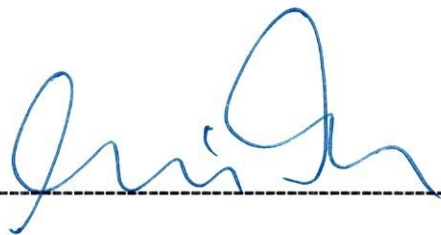
Ihre Zustimmung muss bis zum Ablauf des 2. Monats, der auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens folgt, bei uns eingegangen sein.

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



**Zustimmung zur Mietzinserhöhung**

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

.....  
(Ort, Datum) (Mieter)

Wolke No. 5  
Egredy 839m

## Anlage: Mietspiegeltabeln 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)			5,76 €	
Faktor je Ausstattungsmerkmal	Baujahr	vor 1919	1,000	1,0
		1919 bis 1945		
		1946 bis 1960	0,982	
		1961 bis 1991 und kein Plattenbau <sup>47</sup>		
		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 <sup>48</sup>	1,022	/
		nach Sanierung von mind. 5 Merkmalen <sup>49</sup>	1,045	
		in eine neu gebaute Wohnung oder in ein zu Wohnzwecken neuausgebautes Dachgeschoss	1,064	
	Art der Wohnung	Dachgeschosswohnung mit Dachschrägen, ausgenommen sind Maisonette-Wohnungen	0,978	/
		Penthauswohnung <sup>50</sup>	1,144	
		Wohnung im Hinterhaus oder Nebengebäude	1,034	
		Wohnung im Ein-, Zweifamilienhaus oder Reihenhaushaus	1,170	

<sup>47</sup> siehe dazu „Plattenbau“ im Stichwortverzeichnis

<sup>48</sup> Mindestens eins und maximal 4 Merkmale müssen direkt vor Bezug der Wohnung erneuert wurden: Sanitärausstattung, Fußboden, Innentüren, Elektroinstallation, Fenster, Heizkörper

<sup>49</sup> Mindestens 5 Merkmale müssen direkt vor Bezug der Wohnung erneuert wurden: Sanitärausstattung, Fußboden, Innentüren, Elektroinstallation, Fenster, Heizkörper

<sup>50</sup> siehe dazu „Penthaus“ im Stichwortverzeichnis



Ausstattung, Beschaffenheit und energetische Qualität				
Faktor je Ausstattungsmerkmal	Heizung	Fußbodenheizung in allen Wohnräumen		1,057
		Fußbodenheizung im Bad <sup>51</sup> (bei Baujahren bis 2004)		1,038
		dezentrale Heizung <sup>52</sup> in der gesamten Wohnung		0,890
	Leitungen	Wasser-, Gas- oder Elektroleitungen über Putz		0,975
	Küche	offene, „amerikanische“ Küche		1,013
		Einbauküche (von dem/der Vermieter/-in gestellt)		1,063
Faktor je Ausstattungsmerkmal	(Haupt-) Badezimmer	ein Badezimmer mit Wanne <u>oder</u> Dusche		1,000
		ein Badezimmer mit Wanne <u>und</u> Dusche		1,022
		mehrere Badezimmer <sup>53</sup> mit Wanne oder Dusche		1,049
		Badezimmer mit Fenster im Plattenbau <sup>54</sup>		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) ungefließt und kein gleichwertiger Nässechutz		0,923
		unverkleideter Spülkasten <sup>55</sup>		0,970
	Toiletten	mehr als eine Toilette vorhanden (z.B. Gäste-WC)		1,030
	Fußböden <sup>56</sup>	PVC-Belag (Standard) oder Teppichboden		0,973
		kein vom Vermieter gestellter Belag		0,973
		Laminat, Linoleum, Vinyl, gemischter Belag <sup>57</sup>		1,000
		Fliesen, Parkett, Holzdielen		1,032
	Fenster	überwiegend Dreifachverglasung der Fenster		1,018
		Rollläden/ Jalousien <sup>58</sup> an allen Fenstern vorhanden		1,019
	weitere Ausstattungsmerkmale	Balkon (tatsächliche Größe)	1 m <sup>2</sup> bis 3 m <sup>2</sup>	1,039
			größer als 3 m <sup>2</sup> bis 10 m <sup>2</sup>	1,053
			größer als 10 m <sup>2</sup>	1,078
		Terrasse oder Dachterrasse (tatsächliche Größe)	1 m <sup>2</sup> bis 10 m <sup>2</sup>	1,044
			größer 10 m <sup>2</sup>	1,054
		mehr als ein Balkon, Terrasse, Dachterrasse, Loggia, oder Wintergarten vorhanden (je mind. 1 m <sup>2</sup> 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

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

<sup>52</sup> Bsp.: Ofenheizung; siehe dazu „dezentrale Heizung“ im Stichwortverzeichnis

<sup>53</sup> vollwertiges Bad mit Wanne und/ oder Dusche

<sup>54</sup> Die Wohnung muss der Baualtersklasse 1961 bis 1991 und Plattenbau zugeordnet sein.

<sup>55</sup> siehe dazu „unverkleideter Spülkasten“ im Stichwortverzeichnis

<sup>56</sup> siehe dazu „Fußboden“ im Stichwortverzeichnis

<sup>57</sup> siehe dazu „gemischter Belag“ im Stichwortverzeichnis

<sup>58</sup> siehe dazu „Rollläden/ Jalousien“ im Stichwortverzeichnis

Lage				
Faktor je Lagemerk- mal	Wohnlage (Einordnung gemäß Lage- karte)	einfach	0,964	1,107
		mittel	1,000	
		gut	1,076	
		sehr gut <del>X</del>	1,107	
		Kerngebietslage	1,114	
		Villenlage	1,078	
	weitere Lage- kriterien	Erholungsfläche unter 300 m erreichbar und Innenstadtlage	1,041	1,041
		Wasserfläche <sup>59</sup> unter 100 m erreichbar	1,050	/
		Das Haus befindet sich an einer befahrenen/aktiven Bahnanlage <sup>60</sup> .	0,975	/
		Im Haus befindet sich Gewerbe oder Gastronomie <sup>61</sup>	0,985	/
Gesamtfaktor (Produkt aus allen Faktoren)			1,25229434	=
Mittelwert der Miete: Gesamtfaktor x Grundbetrag aus Wohnfläche			=	€

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

Abweichungen nach unten (-) und oben (+)	Baujahr <sup>62</sup>	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 <sup>63</sup>	(-) 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		=

<sup>59</sup> siehe dazu „Wasserflächen“ im Stichwortverzeichnis

<sup>60</sup> siehe dazu „Bahnanlage“ im Stichwortverzeichnis

<sup>61</sup> siehe dazu „Gewerbe oder Gastronomie“ im Stichwortverzeichnis

<sup>62</sup> siehe dazu „Baujahr“ im Stichwortverzeichnis

<sup>63</sup> siehe dazu „Plattenbau“ im Stichwortverzeichnis

€ 598,70