

_____ , _____

Frau/Herrn

Sehr geehrte(r) _____,

ich bin berechtigt, die Miete ohne Berücksichtigung von zwischenzeitlichen Erhöhungen wegen Modernisierung und Betriebskosten zu erhöhen, wenn

- die bisherige Miete seit einem Jahr unverändert ist
- die neue Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigt
- die Steigerung nicht mehr als 20 % (15 % in der Stadt Hannover sowie in Langenhagen)¹ innerhalb von drei Jahren beträgt.

Ihre Wohnung liegt innerhalb eines Mehrfamilienhauses mit mehr als zwei Wohnungen und verfügt neben WC und Bad über eine Sammelheizung. Die Wohnung hat eine Größe von _____ m². Zurzeit zahlen Sie eine Nettomiete von _____ €. Dies entspricht einer Nettomiete pro m² von _____ € monatlich.

Gemäß Mietspiegel der Gemeinde _____ 2019 ist Ihre Wohnung in das Tabellenfeld (Bsp.: D2) _____ normale Wohnlage² / gute Wohnlage² einzuordnen.

Aufgrund der Ausstattungsmerkmale Ihrer Wohnung ergibt sich eine Einordnung in das Mietpreisspannenfeld von _____ €/m² bis _____ €/m². Näheres entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Erfassungsbogen, der ausdrücklich Gegenstand dieses Mieterhöhungsschreibens ist.

Die ortsübliche Vergleichsmiete für Ihre Wohnung beträgt somit _____ €/m² monatlich ohne jede Betriebskosten.

Ich erbitte unter Berücksichtigung der gesetzlichen Kappungsgrenze¹ Ihre Zustimmung zu einem Mietpreis von _____ €/m² netto monatlich.

Der neue Mietpreis = _____ € monatlich zuzüglich Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von _____ € sowie _____ in Höhe von _____ €, insgesamt _____ €, ist erstmals mit Beginn des dritten Monats nach Zugang dieses Schreibens fällig, also am _____. Ich bitte Sie, mir bis zum Ablauf des zweiten Monats nach Zugang dieses Schreibens, also bis zum _____, auf dem beigefügten Doppel Ihre Zustimmung zu dem vorstehend genannten Mietpreis zu geben.

Für den Fall der Ablehnung sieht das Gesetz die Möglichkeit einer Klage auf Zustimmung vor.

Mit freundlichen Grüßen

(Unterschrift)

¹ Die Kappungsgrenze von 15 % ist gemäß der Niedersächsischen Mieterschutz Verordnung in 19 Städten und Gemeinden Niedersachsens zu beachten; in der Region Hannover nur in den Städten Hannover und Langenhagen.

² Bei Anwendung Mietspiegel Hannover Zutreffendes entsprechend Straßenverzeichnis ankreuzen.

Einverständniserklärung

Mit der vorgenannten Vereinbarung erkläre/n ich/wir mich/uns einverstanden.

.....
(Ort, Datum)

.....
(Unterschrift)

.....
(Unterschrift)

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes ist die Beifügung des Mietspiegels zum Mieterhöhungsschreiben dann entbehrlich, wenn der Mietspiegel allgemein zugänglich ist. Der dieser Mieterhöhung zu Grunde liegende Mietspiegel ist entweder unter der Internet-Adresse

<http://www.hannover.de/Leben-in-der-Region-Hannover/Planen,-Bauen,-Wohnen/Wohnen-Immobilien/Mietspiegel>

einzusehen oder wird beim örtlichen Bürgeramt, Mieterverein oder Haus- und Grundeigentümerverein zur Verfügung gestellt.

Erfassungsbogen zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf Grundlage des qualifizierten Mietspiegels 2019 der Gemeinde _____ für die Wohnung _____ im Hause _____

- Ja Nein
- ¹⁾ 1.) Die Wohnung liegt in einem Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen
- ¹⁾ 2.) Die Wohnung ist vermietetseits mit Bad, WC und Sammelheizung (Gasetagenheizung, Zentralheizung, Nachtspeicheröfen etc.) ausgestattet
- 3.) Wohnungsgröße _____ m²
- 4.) Baujahr _____
- 5.) Wohnlage (sofern im Mietspiegel berücksichtigt)

Die Wohnung ist in das Tabellenfeld (Bsp.: D2) _____

² normale Wohnlage ² gute Wohnlage einzuordnen.

Der Mittelwert beträgt _____ €/m²

Die Mietpreisspanne bewegt sich zwischen _____ €/m² - _____ €/m².

6.) Die Wohnung verfügt über folgende Ausstattungsmerkmale:

<u>Küche</u>	<u>Punkte</u>
<input type="checkbox"/> komplett ausgestattete Küche mit Herd, Spüle, Kühlschrank, Arbeitsplatte sowie Schränken	2
<input type="checkbox"/> hochwertige Küchengeräte (z. B. Glaskeramik- (etwa "Ceran") oder Induktionskochfeld, Einbaukühlschrank, Geschirrspülmaschine, Gefrierschrank oder -truhe, Mikrowellenherd)	1
<input type="checkbox"/> Warmwasserversorgung in der Küche	1
<input type="checkbox"/> keramische Bodenfliesen oder gleichwertiger Bodenbelag in der Küche	1
<u>Bad</u>	
<input type="checkbox"/> zusätzliches separates WC (Gäste-WC)	2
<input type="checkbox"/> separate Dusche zur vorhandenen Badewanne	1
<input type="checkbox"/> neuwertige bzw. moderne Badausstattung	1
<input type="checkbox"/> keramische Bodenfliesen oder gleichwertiger Bodenbelag im Bad	1
<input type="checkbox"/> Versorgungs- und Entsorgungsleitungen überwiegend nicht freiliegend (die Zuleitungen, die sich direkt am WC, dem Waschbecken oder der Heizung befinden, sind damit nicht gemeint)	1
<input type="checkbox"/> Fußbodenheizung	2
<input type="checkbox"/> Bad mit Fenster	2

¹ Der Mietspiegel ist nur anzuwenden, wenn Punkt 1 und 2 mit ja beantwortet werden!

² Bei Anwendung Mietspiegel Hannover Zutreffendes entsprechend Straßenverzeichnis ankreuzen.

Wohnung

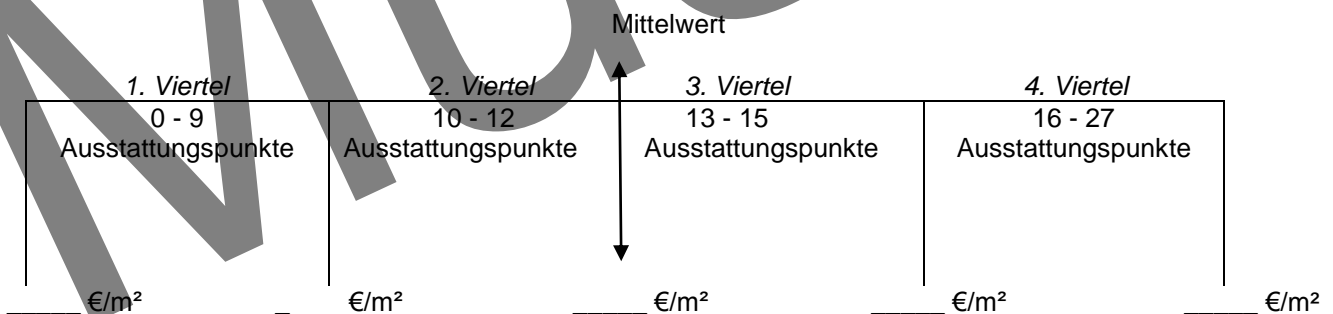
Punkte

- Parkett oder aufgearbeiteter/neuer Dielenboden in mindestens einem Raum **2**
- Isolierverglasung **1**
- Gegensprechanlage mit Türöffner **1**
- Kabelanschluss oder Gemeinschaftssatellitenanlage **1**
- Balkon, Terrasse, Loggia oder Dachgarten (Mindesttiefe 1 m, keine bauliche Beeinträchtigung) **2**
- Gartennutzung (nur dem jeweiligen Mieter zugängliche und zur Verfügung stehende Grünfläche) **1**
- Aufzug im Haus **1**
- abschließbarer Fahrradabstellraum innerhalb oder außerhalb des Gebäudes **1**
- Wohnungen in Gebäuden mit einem Energieverbrauchswert von **2**
 - 130 kWh/m²/a oder besser in bis 1960 errichteten Gebäuden
 - 120 kWh/m²/a oder besser in zwischen 1961 und 1977 errichteten Gebäuden
 - 90 kWh/m²/a oder besser in zwischen 1978 und 1994 errichteten Gebäuden
 - 70 kWh/m²/a oder besser in ab 1995 errichteten Gebäuden

Die Energieverbrauchswerte können aus dem Energieverbrauchsausweis für das Gebäude entnommen werden.

Die Wohnung verfügt somit über _____ Ausstattungspunkte.

7.) Einordnung der Wohnung in die Mietpreisspanne des Tabellenfeldes _____



Die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung liegt in der Mietspanne zwischen _____ €/m² und _____ €/m².

Innerhalb der ermittelten Mietspanne können weitere noch nicht berücksichtigte Ausstattungsmerkmale oder ihr Fehlen bewertet werden, um so eine konkrete Einordnung innerhalb der Spanne zu erzielen. In Ihrem Falle handelt es sich um

_____ .

Es ermittelt sich somit eine ortsübliche Vergleichsmiete von _____ €/m².