



Informationen zur Mieterhöhung - Aachen

I. Allgemeines

Bei frei finanzierten Wohnungen kann in einem bestehenden Mietverhältnis der Vermieter die Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete im Rahmen der Vorschriften der §§ 558 ff. BGB verlangen.

Voraussetzung ist, dass:

1. die Miete seit einem Jahr unverändert ist;
Wurde z.B. die Miete ab 01. Januar erhöht, so kann erst im Januar des nächsten Jahres dem Mieter ein weiteres Erhöhungsbegehren zugestellt werden, welches zum 01. April wirksam wird. Unberücksichtigt bleiben Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierung und Erhöhung der Betriebskosten.
2. die derzeitige Miete unter den ortsüblichen Entgelten für vergleichbaren Wohnraum in vergleichbarer Lage liegt; Dabei gibt es drei Möglichkeiten zur Ermittlung des ortsüblichen Mietwertes:
 - a) der gültige Mietspiegel (einen solchen am besten dem Erhöhungsschreiben beifügen, aktuelle Mietspiegel finden Sie unter: <https://www.hausundgrund-aachen.de/service/mietspiegel>)
 - b) ein Sachverständigengutachten,
 - c) mindestens drei Vergleichswohnungen, die genau zu benennen sind.
3. Die gesetzlich vorgeschriebene Kappungsgrenze nicht überschritten wird, d. h. die Miete innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als 20 % erhöht wird.

Kann unter Berücksichtigung der vorstehenden Punkte eine Erhöhung durchgeführt werden, so ist dem Mieter/den Mietern das Erhöhungsschreiben zu zustellen.

Beim Absender und Adressaten sollte sich jeder einprägen: Von allen an alle!

Dies bedeutet, bei Personenmehrheiten auf Vermieter- bzw. Mieterseite müssen als Absender alle Vermieter genannt werden, die auch unterschreiben müssen. Sollte dies nicht möglich sein, muss eine Originalvollmacht aller Vermieter dem Erhöhungsbegehren beigelegt werden.

Im Gegenzug müssen alle im Mietvertrag aufgeführten Mieter namentlich als Empfänger benannt werden, d.h. jeder einzelne Mieter erhält ein eigenes Originalmieterhöhungsschreiben, welches von jedem Vermieter/allen Vermietern im Original unterzeichnet ist.

Die Zustellung des Schreibens erfolgt entweder: ➡ per Bote mit einem Zeugen,
➡ durch den zuständigen Gerichtsvollzieher,
➡ durch Einschreiben mit Einwurf oder Rückschein.

Bei Zustellung per Gerichtsvollzieher jeweils das Original der zu zustellenden Mieterhöhung (ein Originalexemplare für jeden einzelnen Mieter) und jeweils ein kopiertes Exemplar für den Gerichtsvollzieher an die Gerichtsvollzieherverteilestelle beim zuständigen Amtsgericht mit der Bitte um Zustellung.

Für Aachen ist das: Gerichtsvollzieherverteilestelle beim Amtsgericht Aachen
Postfach, 101826, 52018 Aachen

Der Mieter hat zwei volle Monate Überlegungsfrist und muss ab dem 3. Monat nach Zustellung die erhöhte Miete zahlen.

Beispiel: Mieterhöhung im Januar, Zustimmung des Mieters bis zum 31. März, erste erhöhte Miete ab 01. April.

Sollte der Mieter die Zustimmung zur Mieterhöhung verweigern, so kann der Vermieter innerhalb von drei Monaten bei Gericht Zustimmungsklage einreichen.

Beispiel: Mieterhöhung im Januar, Zustimmung des Mieters bis zum 31. März.

Wird die Zustimmung nicht erteilt, muss die Klage innerhalb weiterer drei Monate, im Beispiel bis zum 30. Juni, bei Gericht eingegangen sein. Nach Ablauf der Klagefrist kann die Mieterhöhungsforderung nicht mehr gerichtlich geltend gemacht werden, sondern muss unter Berücksichtigung der wiederum einzuhaltenden Fristen neu gestellt werden.



II. Musterschreiben Mieterhöhung

Die folgende Formulierungshilfe für ein Mieterhöhungsbegehren bezieht sich ausschließlich auf die Erhöhung der Nettomiete im freifinanzierten Wohnungsbau auf der Grundlage des qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Aachen für den Zeitraum 2024 bis 2026..

Das Schreiben ist im Original an jeden im Mietvertrag genannten Mieter einzeln zu richten, und jeweils von allen im Mietvertrag genannten Vermietern zu unterschreiben.

Angaben im Musterschreiben in *[fett u. Kursiv]* sind individuell anzupassen/zu ergänzen, es wird dringend empfohlen, die Zu- und Abschläge aus dem Mietspiegel Aachen jeweils detailliert aufzuzeigen.

Hinsichtlich der Vorauszahlung auf die Betriebskosten sind die individuellen mietvertraglichen Regelungen ausschlaggebend und entsprechend zu überprüfen.

Sehr geehrter Herr Mieter!

Ihre derzeitige Nettomiete von **[517,50 €]** bei **[75,00 m²]** Wohnungsgröße, dies sind **[6,90 €/m²]**, entspricht nicht mehr den ortsüblichen Entgelten, die für vergleichbaren Wohnraum in vergleichbarer Lage in Aachen gezahlt werden.

Entsprechend dem öffentlichen zugänglichen Mietspiegel für das Stadtgebiet Aachen vom 01.01.2024 sowie der entsprechenden Straßenliste werden für vergleichbare Wohnungen Mietwerte von **[6,89 €]** bis **[9,71 €]** ausgewiesen.

Dabei gehe/n ich/wir von folgenden Eingruppierungsmerkmalen aus:

Monatliche Basismiete (Tabelle 1)			
Wohnfläche	[75 bis 76 qm] =		Basismiete [7,28 €]
Wohnwertmerkmale		Zu-/Abschlag	
Kategorie 1) Beschaffenheit (Baujahr)			
Baujahre bis 1918		+ 10%	
Baujahre 1919 – 1948		+ 8%	
Baujahre 1949 – 1960		+ 8%	[+ 8%]
Baujahre 1961 – 1976		± 0 %	
Baujahre 1977 – 1981		+ 4%	
Baujahre 1982 – 1993		+ 6%	
Baujahre 1994 – 2006		+ 10%	
Baujahre 2007 – 2015		+ 15%	
Baujahre 2016 – 2023		+ 24%	
Kategorie 2) Wohnungsausstattung			
Souterrain-Wohnung		- 9 %	[- 9 %]
Bodengleiche Dusche		+ 2 %	
Handtuchtrockner-Heizkörper		+ 2 %	
Fußbodenheizung im Bad		+ 2 %	
Zweites Bad oder WC		+ 2 %	
Die Wohnung ist über einen Aufzug erreichbar.		+ 3 %	
Die Wohnung ist rollstuhlgerecht nach DIN18040-2.		+ 7 %	[+ 7 %]
Die Wohnung verfügt über eine Einbauküche mit Schränken und mind. Spüle, Herd und Kühlschrank.		+ 8 %	[+ 8 %]
Die Wohnung verfügt über hochwertigen Fußbodenbelag (z.B. Echtholzparkett oder Dielenböden, Naturstein hohen Standards).		+ 6 %	
Die Wohnung verfügt über keinen Balkon / Terrasse und keinen Garten.		- 5 %	
Die Wohnung verfügt über ein Durchgangszimmer.		- 4 %	
Die Wohnung verfügt nur über einen Einzelofen als Heizquelle.		-12 %	
Die Wohnung wird über Fernwärme oder Geothermie beheizt.		+ 4 %	
Kategorie 3) Modernisierung			
Kernsanierung ab 2010		+ 9 %	
Fenster austausch (mind. 50 %) ab 2010 (ohne Kernsanierung)		+ 4 %	
Kategorie 4) Wohnlage (Verzeichnis online abrufbar)			
Wohnlage (sehr) einfach		- 5 %	
Wohnlage mittel		± 0 %	[± 0 %]
Wohnlage gut		+ 6 %	
Wohnlage sehr gut		+ 10 %	
Summe aller Zu-/Abschläge von Tabelle 2:			[+ 14 %]



<i>Umrechnung der Summe der Zu-/Abschläge in EUR/m²:</i>	
Summe Zu-/Abschläge laut obiger Aufstellung in %:	[+ 14 %]
Bezogen auf die genannte Basismiete (s.o.) entspricht dies:	[1,02 €]
Basismiete zuzüglich Summe der Zu-/Abschläge ergeben die Mittlere monatliche Vergleichsmiete:	[8,30 €]
Mietspanne:	

	Untere Spanne	Mittelwert	Obere Spanne
Ortsübliche Vergleichsmiete pro qm:	[6,89 €]	[8,30 €]	[9,71 €]
<i>(Da Mietspiegel nicht die gesamte Streuung an Merkmalen berücksichtigen können, werden Wohnungen gewöhnlich als ortsüblich bezeichnet, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegen, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese 2/3-Spanne reicht in Aachen von -17% bis +17% bezogen auf die ermittelte Durchschnittsmiete)</i>			

Daher steht mir/uns ein Anspruch auf Ihre Zustimmung zu einer Mieterhöhung zu, den ich/wir hiermit geltend mache/n.

Unter Berücksichtigung der genannten Ausstattungs- und Lagemerkmale beträgt die ortsübliche Miete [8,28 €] pro m². Bei Ihrer Wohnungsgröße von [75 m²] errechnet sich die erhöhte Miete auf [621,00 €].

Damit wird die gesetzlich vorgeschriebene Kappungsgrenze nicht überschritten.

Neben der Miete werden sämtliche Betriebskosten gem. § 2 der Betriebskostenverordnung gesondert umgelegt. Hierauf leisten Sie bitte eine unveränderte monatliche Vorauszahlung in Höhe von [150,00 €].

Ihre neue monatliche Gesamtzahlung beträgt somit [771,00 €].

Die erhöhte Miete ist erstmals ab dem [tt.mm.jjjj] zu zahlen.

Ich/wir bitte/n Sie, dieser Mieterhöhung bis zum [tt.mm.jjjj] auf der unten stehenden Zustimmungserklärung zuzustimmen.

Unterschrift aller Vermieter

ZUSTIMMUNGSERKLÄRUNG

Hiermit erkläre/n ich/wir meine/unsere Zustimmung zu der oben stehenden Mieterhöhungserklärung unseres/r Vermieter(s).

Ich/wir werde/n die erhöhte Miete von insgesamt € ab zahlen.

....., den.....

Hinweis:

Dieses Informationsblatt und der angegebene Mustertext können keine persönliche Beratung im Einzelfall ersetzen. Für eine solche persönliche Beratung wenden Sie sich bitte an Ihren Aachener Haus & Grund.

Mehr Informationen auch auf unseren Internetseiten unter: www.HausundGrund-Aachen.de.