

ProPotsdam GmbH | Postfach 60 07 53 | 14407 Potsdam

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:

Unser Zeichen:

Bearbeiter:

Telefax: 0331 6206 696
E-Mail:
Mieterservice@ProPotsdam.de

Datum: 21. September 2020

Mieterhöhung gemäß § 558 BGB (Anhebung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete)

mit diesem Schreiben bitten wir Sie auf der Grundlage des Mietrechtsreformgesetzes 2001 und des dort vorgeschriebenen Verfahrens um Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete. Gemäß § 558 BGB kann der Vermieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete vom Mieter verlangen, wenn

1. die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist (Erhöhungen nach § 559 BGB - Mieterhöhung bei Modernisierung - und § 560 BGB - Veränderungen von Betriebskosten - werden nicht berücksichtigt),
2. die verlangte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in der Stadt Potsdam nicht übersteigt,
3. die Miete sich innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 und 560 BGB abgesehen, nicht um mehr als 20% erhöht.

Die Nettokaltmiete für Ihre Wohnung ist seit über einem Jahr unverändert. Um die Miete auf einen ortsüblichen Stand anzupassen, steht dem Vermieter nach dem BGB ein Anspruch auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung zu. Diesen Anspruch machen wir hiermit geltend.

Wir bitten Sie deshalb, einer Erhöhung der Nettokaltmiete gemäß § 558 BGB um 31,86 EUR ab 01. Dezember 2020 zuzustimmen.

Zur Begründung des Mieterhöhungsverlangens beziehen wir uns auf den am 13.08.2020 veröffentlichten Mietspiegel für die Landeshauptstadt Potsdam.

ProPotsdam GmbH
Pappelallee 4
14469 Potsdam

Homepage:
www.ProPotsdam.de

Sitz der Gesellschaft:
Potsdam

Amtsgericht Potsdam
HRB 1294 P

Finanzamt Potsdam
St.-Nr. 048/126/00045

Vorsitzende des
Aufsichtsrates:
Brigitte Meier

Geschäftsführung:
Jörn-Michael Westphal,
Berl Nicke

Telefonischer Kundenservice:
0800 24 7 365 1
alle Anrufe kostenfrei

Anfahrt mit öffentlichen
Verkehrsmitteln:
Straßenbahn 92/96,
Am Schragen
Bus 692, Pappelallee



Einordnung Ihrer Wohnung in den Mietspiegel für die Stadt Potsdam

Baualtersklasse: ██████████ 1948
 Ausstattungsklasse: voll ausgestattet - vollsaniert San.ab EnEV 02
 Größenklasse: 60,01 bis 90,00 m²

Auszug aus dem Mietspiegel für die Stadt Potsdam

Baualtersklasse: ██████████ 1948
 Größenklasse: 60,01 bis 90,00 m²

Ausstattungsklasse	niedrigster Wert	höchster Wert	Mittelwert	Feld
teilausgestattet	3,59 EUR/m ²	3,99 EUR/m ²	3,80 EUR/m ²	C2
voll ausgestattet - unsaniert	5,04 EUR/m ²	7,21 EUR/m ²	6,17 EUR/m ²	C3
voll ausgestattet - teilsaniert	5,37 EUR/m ²	8,17 EUR/m ²	6,36 EUR/m ²	C4
voll ausgestattet - vollsaniert ohne San. EnEV*	6,01 EUR/m ²	9,00 EUR/m ²	7,73 EUR/m ²	C5
voll ausgestattet - Neubau / Sanierung ohne EnEV*	0,00 EUR/m ²	0,00 EUR/m ²	0,00 EUR/m ²	
voll ausgestattet - vollsaniert San.ab EnEV 02*	7,85 EUR/m ²	10,00 EUR/m ²	8,75 EUR/m ²	C6
voll ausgestattet, Neubau / Sanierung ab EnEV 02*	0,00 EUR/m ²	0,00 EUR/m ²	0,00 EUR/m ²	

* Energieeinsparverordnung

Der Mietspiegel geht von zwei Ausstattungskategorien aus. Darüber hinaus werden voll ausgestattete Wohnungen nach vier Sanierungsstufen - unsaniert, teilsaniert, vollsaniert - ohne Sanierung nach EnEV und vollsaniert - Sanierung ab EnEV 2002 - unterschieden. Berücksichtigt werden nur solche Modernisierungsmaßnahmen, die nach 1990 durchgeführt wurden.

Als vollausgestattet, teilsaniert gelten Wohnungen, wenn auf sie ein oder zwei Sanierungsmerkmale zutreffen. Vollausgestattet, vollsaniert sind Wohnungen, wenn auf sie drei oder vier Sanierungsmerkmale zutreffen.



In Ihrer Wohnung wurden nach 1990 Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, so dass folgende Merkmale zutreffen:

1. Erneuerung der Elektroanlage gem. VDE-Vorschriften in Haus und Wohnung (alleinige Verstärkung des Anschlusswertes in der Wohnung auf mind. 3x16 Ampere reicht nicht aus)
2. Einbau oder Erneuerung einer Fern-, Sammel- oder Etagenheizung (Öl/Gas) bei gleichzeitiger Erfüllung der Anforderungen aus der Heizkosten- und Heizungsanlagenverordnung
3. Erstmaliger Einbau Bad/WC oder Erneuerung des Bades auf modernen Standard
4. Überwiegende Fenstererneuerung oder -wiederherstellung

Daraus ergibt sich für Ihre Wohnung das Mietspiegelfeld: **C6**

Das Mietspiegelfeld weist für jeden Wohnungstyp jeweils die Mietzinsspanne und den Mittelwert aus. Mit Hilfe der wohnwertmindernden und wohnwerterhöhenden zusätzlichen Merkmale ist der konkrete Mietpreis, ausgehend vom Mittelwert, zu ermitteln. Eine Zusammenfassung aller zusätzlichen Merkmale und die dazugehörigen Prozentpunkte finden Sie in der Tabelle "Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung innerhalb der Mietspiegelfelder". Die für Ihre Wohnung zutreffenden Wohnwertmerkmale entnehmen Sie bitte der Anlage 1 zu diesem Schreiben.

Hiernach beträgt die ortsübliche Vergleichsmiete für Wohnungen, die mit Ihrer Wohnung vergleichbar sind, **9,15 EUR/m²** monatlich.

Die von uns verlangte neue Nettokaltmiete von [REDACTED] entspricht bei der Größe Ihrer Wohnung von [REDACTED] einer Miete von **9,15 EUR/m²** Wohnfläche monatlich. Die neue Miete für Ihre Wohnung übersteigt somit nicht die ausgewiesene ortsübliche Vergleichsmiete.

Mieterhöhungen nach § 558 BGB sind nur begrenzt zulässig. Die gesetzliche Begrenzung ergibt sich aus nachfolgender Berechnung:

Nettokaltmiete am 01.12.2016	[REDACTED]
davon 15,00 %	[REDACTED]
abzüglich seither anrechenbarer Erhöhungen	[REDACTED]
demnach noch zulässige Erhöhung	<hr/> 84,46 EUR

Die vorgesehene Mieterhöhung von **31,86 EUR** liegt somit noch innerhalb dieser Begrenzung.

Begriffserläuterung:

Bei der Nettokaltmiete handelt es sich um die Kaltmiete zuzüglich der Modernisierungumlagen, also die Grundmiete ohne Kosten für Sammelheizung und Warmwasserversorgung, ohne die sogenannten "kalten Betriebskosten" und etwaige Möblierungs-, Untermiet- und Gewerbezuschläge.

Die Höhe der Nettokaltmiete wird unter der Kondition "Grundmiete" ausgewiesen. Bereits erfolgte Umlagen nach Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen sind betragsmäßig in der Grundmiete enthalten und werden nicht separat dargestellt.

Die monatliche Miete setzt sich wie folgt zusammen:

	bisher	neu	Änderung
Grundmiete Wohnen			31,86 EUR
VZ Betriebskosten			
VZ Heizkosten/Warmwasser			
Gesamtmiete			31,86 EUR

Ab dem 01.12.2020 sind monatlich [REDACTED] an uns zu zahlen.

Gemäß § 558b, Absatz 1 BGB dürfen wir Sie bitten, Ihre Zustimmung zu unserer Mieterhöhung nach § 558 BGB bis **spätestens zum 30.11.2020** auf der beiliegenden Zustimmungserklärung durch die Unterschrift aller Mietvertragspartner zu erklären und an unsere Immobilienverwaltung, die GEWOBA Wohnungsverwaltungsgesellschaft Potsdam mbH, zurückzusenden. Die Abgabe der Zustimmung ist per Brief, Telefax, E-Mail oder persönlich in einer unserer Servicestellen möglich.

Bei fristgemäßem Vorliegen der Zustimmung werden wir, sofern Sie am SEPA-Lastschriftverfahren teilnehmen, die **o.g. neue Miete erstmalig am 03.12.2020** von Ihrem Konto abbuchen. Zukünftige Beträge werden wir im vertraglich vereinbarten Turnus einziehen. Wird die Miete durch einen Dauerauftrag überwiesen, bitten wir Sie, diesen bei Ihrem Geldinstitut zu ändern.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die erhöhte Miete ohne Ihre Zustimmung auch nicht per Lastschriftverfahren von Ihrem Konto abgebucht wird.

Sollten Sie dem Erhöhungsverlangen bis zum Ablauf dieser Frist nicht zustimmen, so besteht für den Vermieter gemäß § 558b, Absatz 2 die Möglichkeit, innerhalb von drei Monaten nach Ablauf der Zustimmungsfrist Klage vor dem Amtsgericht Potsdam zu erheben.

Bei gekündigten Mietverhältnissen wird durch dieses Schreiben kein Angebot auf Fortsetzung des Mietverhältnisses gemacht

Für den Fall der weiteren Nutzung nach Kündigung schulden Sie jedoch den höheren Mietzins als Nutzungsentschädigung.

Auf Grund der Erhöhung Ihrer Miete haben Sie möglicherweise einen Anspruch auf Wohngeld. Seit dem 01.01.2020 gelten veränderte gesetzliche Regelungen. Dadurch haben mehr Mieter Anspruch auf Wohngeld, welches auf Antrag als Zuschuss zur Miete geleistet wird. Wir empfehlen: Lassen Sie von der Stadtverwaltung, Bereich Wohnen, Haus 2, Hegelallee 6-10/Eingang Jägerallee 2 in 14467 Potsdam prüfen, ob Sie Anspruch auf Wohngeld haben (Öffnungszeiten: Dienstag 9-12 Uhr, 13-18 Uhr, Donnerstag 9-12 Uhr, 13-16 Uhr).



Bei Fragen zum Mieterhöhungsverlangen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Nutzen Sie bitte unsere bekannte Service-Hotline-Nr.: 0800 / 24 7 365 1.

Mit freundlichen Grüßen

GEWOBA Wohnungsverwaltungsgesellschaft Potsdam mbH

im Namen und in Vollmacht der
ProPotsdam GmbH

Dieser Brief ist maschinell erstellt und deshalb ohne eigenhändige Unterschrift gültig.

Anlagen

Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung innerhalb der Mietspiegelfelder
Zustimmungserklärung

Anlage 1 "Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung innerhalb der Mietspiegelfelder"

21. September 2020

<u>Merkmalsgruppe</u>	<u>Merkmalsbezeichnung</u>	<u>Prozentpunkte</u>
Bad/WC	Bad m. Fenster o. modern. gesteuerter Entlüftg.*	7,00
	moderne Ausstattung (z.B. HängeWC, Handtuchheizk.)	6,00
Küche	Küche m. Fenster o. mod. gesteuerter Entlüftung*	7,00
Wohnlage	Nahversorgung innerhalb von ca. 1 km	6,00
	gute Anbindung an öffentlichen Nahverkehr*	6,00
Summe aller Gruppen		32,00

Mietspiegelfeld: C6

Untervert	Mittelwert	Oberwert
7,85 EUR/m ²	8,75 EUR/m ²	10,00 EUR/m ²

Spannendifferenz zwischen Mittel- u. Oberwert: 1,25 EUR/m²

Spannendifferenz X 32,00 Prozentpunkte: 0,40 EUR/m²

Ermittlung ortsübliche Miete: 8,75 EUR/ m² + 0,40 EUR/m² = 9,15 EUR/m²

Anlage 2

21. September 2020

GEWOBA Wohnungsverwaltungs-
gesellschaft Potsdam mbH
Postfach 601618
14416 Potsdam

**Zustimmungserklärung
Mieterhöhung gemäß § 558 BGB (Anhebung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete)**

zum Mieterhöhungsbegehren gem. § 558 BGB ab 01. Dezember 2020.

Hiermit stimmen wir Ihrem Mieterhöhungsbegehren vom 21. September 2020 zu.

Unterschrift aller Mieter:

1. Mieter: _____

2. Mieter: _____

3. Mieter: _____

Ort/Datum

Ihre Zustimmungserklärung senden Sie bitte baldmöglichst an die o. g. Adresse zurück.