

Absender:
Günter Windler
Am Bahnhof 8
23684 Scharbeutz

Scharbeutz, den 16.12.2024

Empfänger:
Wladimir und Larissa Jaufmann
Bahnhofstr. 11
23684 Scharbeutz

Betreff: Mieterhöhung für Eure Wohnung in der Bahnhofstr. 11 in 23684 Scharbeutz, OG

Liebe Larissa,
Lieber Wladimir,

seit dem 01.11.2013 seid Ihr Mieter der Wohnung in der Bahnhofstr. 11 in 23684 Scharbeutz, OG und seit diesem Datum wurde die Miete kein einziges Mal angepasst.

Somit ist laut § 558 BGB die Grundlage geschaffen, die Miete mit einer entsprechenden Vorlaufzeit und nach Eurer schriftlichen Zustimmung zu erhöhen. Laut § 558a Abs. 2 Ziff. 1 BGB lässt sich die Mieterhöhung durch den aktuellen Mietspiegel der Gemeinde Scharbeutz für Wohnungen, die nicht öffentlich gefördert werden, begründen. Auf Basis dieses Mietspiegels ist Eure Wohnung wie folgt einzustufen:

Die ortsübliche Vergleichsmiete liegt zwischen 12,12 Euro und 18,36 Euro pro Quadratmeter. Bei einer Nettokaltmiete von 425 Euro und einer Wohnung mit 85 Quadratmetern zahlt Ihr aktuell einen Quadratmeterpreis von 5 Euro. Somit entspricht die Nettokaltmiete nicht mehr der Miete, die für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage erhoben wird (§ 558 Abs. 2 BGB). Ich bitte Euch deshalb um die Zustimmung zu folgender Erhöhung:

Bisherige Kaltmiete: 425 Euro
Erhöhung um 10 Prozent
Neue Kaltmiete: 467,50 Euro

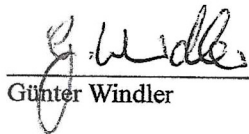
Wie Ihr sehen könnt, liegt die künftige Nettokaltmiete innerhalb der vorgegebenen Mietpreisspanne. Außerdem befindet sich die Erhöhung innerhalb der Kappungsgrenze, die von dem BGB in § 558 III festgelegt wurde. Diese regelt, dass eine Erhöhung der Miete von mehr als 20 Prozent innerhalb von drei Jahren nicht zulässig ist. Die geforderte Mietpreiserhöhung für Eure Wohnung beträgt 10 Prozent.

Ich bitte Euch um eine schriftliche Zustimmung der Erhöhung auf 467,50 Euro, indem Ihr die unten beigefügte Zustimmungserklärung bis zum 01.03.2025 unterschrieben an mich zurücksendet.

Eine zweite Ausfertigung dieser Erklärung liegt für Eure Unterlagen ebenfalls bei. Diese gilt als Ergänzung zum Mietvertrag vom 01.11.2013. Bitte beachtet, dass keine Rückmeldung einer Ablehnung der angekündigten Anpassung gleichkommt.

Die neue Miete wird zu Beginn des dritten Kalendermonats gültig, nachdem Ihr dieses Schreiben erhalten habt – also ab dem 15.03.2025. Ab diesem Monat beträgt Eure Gesamtmiete dann 617,50 Euro. Diese setzt sich aus der neuen Kaltmiete und den Nebenkostenvorauszahlungen zusammen.

Mit freundlichen Grüßen


Günter Windler

Zustimmung zum Mieterhöhungsverlangen

Mieter: Wladimir und Larissa Jaufmann
Bahnhofstr. 11, 23684 Scharbeutz

Vermieter: Günter Windler
Am Bahnhof 8, 23684 Scharbeutz

Unser Mietverhältnis Bahnhofstr. 11 in 23684 Scharbeutz, OG - Mieterhöhung

Sehr geehrter Vermieter,

unter Bezugnahme auf Ihr Mieterhöhungsverlangen vom 16.12.2024 stimmen wir einer Erhöhung der Nettokaltmiete auf € 467,50 ab dem 15.03.2025 zu.
Betriebskostenvorauszahlungen werden wir in unveränderter Höhe weiter entrichten und somit ab dem 15.03.2025 617,50 Euro überweisen.

Mit freundlichen Grüßen

Scharbeutz, den _____

Wladimir Jaufmann

Larissa Jaufmann

Mietvertrag

für Wohnraum

Zwischen

Günter und Anne-Katrin Windler

- Vermieter -

und

Wladimir und Larissa Jaufmann

- Mieter -

werden folgende Vereinbarungen getroffen:

§ 1 Mietobjekt

In der Bahnhofstraße in 23684 Pönitz wird zur Nutzung als Wohnung vermietet

das Obergeschoss im Haus Nr. 11 bestehend aus 3 Zimmern, 1 Küche, 1 Flur, 1 Bad mit WC und 1 Abstellraum.

Die Wohnfläche wird mit 85qm vereinbart.

§ 2 Mietzeit

Das Mietverhältnis beginnt am 01.11.2013 und läuft auf unbestimmte Zeit.

Für reguläre sowie außerordentliche und fristlose Kündigung gelten die gesetzlichen Vorschriften.

§ 3 Mietzins

Der Mieter trägt die Betriebskosten gemäss der Anlage 3 zu §27 der 2.Berechnungsverordnung, sowie die Kosten für Heizung und Warmwasseraufbereitung. Er zahlt hierauf eine monatliche Vorauszahlungen, diese werden jährlich, entsprechend der gesetzlichen Vorschriften bzw. der Heizkostenverordnung abgerechnet und ausgeglichen. Bei Kostenerhöhungen sind die Abschlagszahlungen anzupassen.

Nettomiete	425,00 EURO
Betriebskostenvorauszahlungen	65,00 EURO
Heizung- u. Warmwasseraufbereitung	85,00 EURO
<u>Wohnungsmiete gesamt</u>	<u>575,00 EURO</u>

§ 4 Zahlung von Miete und Nebenkosten

Die monatlich zu zahlenden Beträge sind vorschüssig mit Wertstellung zum 3. Werktag des Monats auf das Konto des Vermieters Nr. 180012201 bei der Postbank Hamburg (BLZ 20010020) gutzubringen.

§ 5 Kautiön

Der Mieter leistet zur Sicherung aller Ansprüche des Vermieters aus diesem Vertrag folgende Sicherheit: Die bereits bei der Katholischen Kirchengemeinde St. Marien, Eutin hinterlegte Kautiön soll als Sicherheit an den Vermieter übertragen werden.

§ 6 Haftungsbegrenzung des Vermieters

verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters wird ausgeschlossen für Sachmängel, die bei Vertragsabschluss vorhanden sind; § 538 Abs.1 BGB findet insoweit keine Anwendung.

§ 7 Nutzung der Räume

Die Räumlichkeiten sind ausschließlich zur Wohn-Nutzung vermietet.

Untervermietung und Tierhaltung bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters, ebenso bauliche Veränderungen am Mietobjekt. Letztere sind bei Beendigung des Mietverhältnisses in den ursprünglichen Zustand zurückzusetzen, wenn der Vermieter es verlangt.

Die Haltung von Katzen wird hiermit explizit gestattet.

Aufstellen und Lagern jeglicher Sachen außerhalb der gemieteten Räumlichkeiten ist nicht gestattet.

§ 8 Mehrheit von Mietern

Mehrere Mieter haften als Gesamtschuldner und ermächtigen sich hiermit - widerruflich - zur Entgegennahme und Abgabe von Willenserklärungen, außer bei Mieterhöhungsverlangen, Kündigung sowie Mietaufhebungs- und Änderungsverträgen.

§ 9 Kleinreparaturen, Schönheitsreparaturen

Der Mieter verpflichtet sich, die Kosten für Kleinreparaturen bis zum Betrage von EUR 200,- im Einzelfall selbst zu tragen, insbesondere wenn häufiger Zugriff auf die beschädigte Anlage die Reparatur veranlasst, begrenzt auf EUR 200,- im Kalenderjahr.

Schönheitsreparaturen hat der Mieter auf eigene Kosten bei Bedarf fachgerecht ausführen zu lassen, mindestens aber für Küche und Nasszellen alle drei Jahre, Wohn- und sonstige Räume alle fünf Jahre, bei Auszug hat er zeitanteilige Kosten zu übernehmen.

§ 10 Schriftform, Salvatorische Klausel

Vertragsänderungen bedürfen der Schriftform. Etwa ungültige Bestimmungen des Vertrages berühren seine Wirksamkeit insgesamt nicht; bei nichtigen Teilen der Vereinbarung sind beide Teile verpflichtet, an der Neuformulierung mitzuwirken, die dem ursprünglichen Sinn und Zweck am nächsten kommt.

Falls Hausordnung und Berechnung der Nebenkosten beigeheftet sind, sind sie Vertragsbestandteil

§ 11 Sonstige Vereinbarungen (z.B. Streupflicht, Treppenreinigung etc.)


Vermieter


Mieter