



HARALD SPÖTH  
RECHTSANWALT  
IMMOBILIENRECHT

Rechtsanwalt Harald Spöth, Herzog-Wilhelm-Straße 10, 80331 München

**Persönlich / vertraulich**

Mia Mustermann

Musterstraße 40

80808 Musterhausen

**Kanzlei für privates Immobilienrecht**

Rechtsanwalt Harald Spöth  
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Herzog-Wilhelm-Straße 10, D- 80331 München

U/S- Bahn Karlsplatz (Stachus)  
Tram 16-21, 27

Tel. : + 49 (0) 89 / 51 51 88 03

info@rechtsanwalt-spoeth.de

München, den 10. März 2017

Unsere App zum Download:



## **Mieterhöhung nach dem Mietspiegel 2017**

Sehr geehrte Frau Mustermann,  
sehr geehrter Herr Mustermann,

in obiger Angelegenheit erlaube ich mir zur Formulierung einer Mieterhöhung nach § 558 BGB nachfolgende Informationen zu geben:

Seit Inkrafttreten der Mietrechtsreform (1.9.2001) **muss** dem Mieterhöhungsverlangen, eine Berechnung der Miete nach dem Münchner Mietspiegel – derzeit 2017- beigefügt werden.

Weiter darf das Wohnraummietverhältnis zwischen den Parteien nicht preisgebunden sein. Es darf keine Staffel- oder Indexmietvereinbarung bestehen. Die Miethöhe muss zwölf Monate gleich geblieben sein. Die Mieterhöhung darf vertraglich nicht ausgeschlossen sein (zum Beispiel bei öffentlich gefördertem Wohnraum). Die Vergleichsmiete (Mietspiegel) darf nicht überschritten sein. 15 Prozent in drei Jahren gelten als Kappungsgrenze. Der Vermieter muss das Mieterhöhungsverlangen schriftlich begründen. Dazu benötige ich noch die nachfolgenden Angaben.

Harald Spöth  
Rechtsanwalt

- 2 -

Ich muss Sie daher bitten, den Fragebogen sorgfältig und vollständig auszufüllen, zu unterzeichnen und an mich zurückzuleiten.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Harald Spöth', written in a cursive style.

Harald Spöth  
Rechtsanwalt

Derzeitige Miete monatlich beträgt € \_\_\_\_\_  
zuzüglich Kosten für Garage/Stellplatz  
€ \_\_\_\_\_  
zuzüglich Vorauszahlung für die Betriebskosten € \_\_\_\_\_  
zuzüglich Vorauszahlung für Kosten für Sammelheizung  
und Warmwasser  
€ \_\_\_\_\_

**Gesamtmiete**

€ \_\_\_\_\_

1. Baujahr des Hauses/der Wohnung: \_\_\_\_\_

2. Größe der Wohnung \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

**3.1 Genaue Anschrift der Wohnung**

Anschrift der Wohnung: \_\_\_\_\_

- Wie viele Stockwerke hat das Anwesen? \_\_\_\_\_
- Wie viele Wohnungen hat das Anwesen? \_\_\_\_\_

**3.2 Gebäudetyp**

- **Hochhaus:** Nach 1949 und vor 1989 fertig gestelltes Haus mit mindestens 7 Stockwerken zusätzlich zum Erdgeschoss (E + 7) oder
- **Wohnblock:** Freistehendes Gebäude ohne Aufzug mit größerer zum Haus gehöriger Grünfläche oder gärtnerisch angelegter Fläche (nicht nur schmaler Grünstreifen) mit mehr als zwei Eingängen. Hochhäuser nach obiger Definition sind hierbei ausgeschlossen.
- **Zusammenhängender Wohnblock:** Mit mindestens einer Seite an ein anderes Gebäude gleicher Bauart angrenzendes Gebäude ohne Aufzug mit größerer zum Haus gehöriger Grünfläche oder gärtnerisch angelegter Fläche (nicht nur schmaler Grünstreifen) mit mehr als fünf Wohnungen (hier ist der Eingang des Hauses gemeint, in dem sich die Wohnung befindet). Hochhäuser nach obiger Definition sind hierbei ausgeschlossen.

- **Stadthaus:** Gebäude grenzt mit mindestens einer Seite an ein Gebäude und besitzt keine zum Haus gehörige Grünfläche oder gärtnerisch angelegte Fläche. Hochhäuser nach obiger Definition sind hierbei ausgeschlossen.
- kein Merkmal trifft zu.

### 3.3 Durch Ausstattungsmerkmale charakterisierte Haustypen

- **Einfacher Altbau:** Wohnung in einem Gebäude ohne Aufzug mit einem Baujahr vor 1949 und einem vorhandenen, aber zu Wohnzwecken nicht oder nur teilweise ausgebauten Dachboden/Speicher. Auf einen vorhandenen Spitzboden/Dachspitz kommt es dabei nicht an.
- **Nachkriegsbau:** Wohnung in einem Gebäude mit einem Baujahr nach 1948 und vor 1978 und einem vorhandenen, aber zu Wohnzwecken nicht oder nur teilweise ausgebauten Dachboden/Speicher. Auf einen vorhandenen Spitzboden/Dachspitz kommt es dabei nicht an.
- kein Merkmal trifft zu

### 3.4 Unvollständige oder unterschiedliche Warmwasserversorgung:

- **Unvollständige Warmwasserversorgung:** Die Warmwasserbereitung ist entweder in Küche oder Bad vorhanden, aber nicht in beiden Räumen.
- **Unterschiedliche Warmwasserversorgung:** Die Warmwasserversorgung ist in Küche und Bad vorhanden, erfolgt aber auf unterschiedliche Arten, z.B. durch einen Boiler in der Küche und einen Durchlauferhitzer im Badezimmer

### 3.5 Unvollständige Beheizung oder Beheizung ohne Zentralheizung:

Es sind nur die Wohnräume, Küche und Bad zu betrachten. Bei mehr als vier Wohnräumen sind nur die vier größten Wohnräume sowie Küche und Bad ausschlaggebend. Auf eine vom Vermieter gestellte Beheizung muss für den Abschlag eine der beiden Aussagen zutreffen.

- **Unvollständige Beheizung:** In mindestens einem der genannten Zimmer (Wohnräume, Küche, Bad) ist keine vom Vermieter gestellte Beheizungsmöglichkeit vorhanden.
- **Keine Zentralheizung:** Alle genannten Zimmer (Wohnräume, Küche, Bad) verfügen über eine vom Vermieter gestellte Beheizungsmöglichkeit. Die Beheizung erfolgt hier weder durch eine Gebäude - Zentralheizung bzw. Etagen-Zentralheizung noch durch Fernwärme.

### 3.6 Sanitärbereich

- **Zweiter Toilettenraum oder zweites Badezimmer:**  
Die Wohnung verfügt über einen zweiten separaten Toilettenraum (z.B. Gäste-WC) oder ein zweites ausgestattetes Bad. Ein ausgestattetes Bad ist ein abgeschlossener Raum der Wohnung mit mindestens einer Badewanne oder Dusche.
- **Besondere Zusatzausstattung im Bad vorhanden:**  
Es muss zusätzlich zur Badewanne eine separate Dusche und ein zweites Waschbecken und/oder ein Bidet vorhanden sein.

### 3.7 Modernisierungsmaßnahmen

- Wohnung in einem Gebäude mit einem Baujahr vor 1967, bei der 2007 oder später das Bad inklusive eventuell vorhandener separater Toilette komplett und die Warmwasserbereitung modernisiert wurden.

### 3.8 Küche

Im Folgenden bezeichnet Küche sowohl eine Kochnische, Wohnküche, separate Küche als auch offene Küche. Die Merkmale offene Küche und Küchenausstattung können nebeneinander angesetzt werden.

- **Offene Küche:**  
Wohnung verfügt über eine zum Ess-/Wohnraum offene Küche. Die Küchenausstattung spielt dabei keine Rolle. Eine im Wohnraum integrierte Kochnische oder Kochgelegenheit fällt nicht unter das Merkmal offene Küche.

#### **Welche Ausstattungsmerkmale wurden vom Vermieter gestellt?**

- Glaskeramik - Kochmulde (Ceranfeld) oder Induktionskochfeld
- Kühlschrank oder Kühl-/Gefrierkombination
- Geschirrspülmaschine
- keine Küchenausstattung vorhanden

### 3.9 Fußboden (nur wenn vom Vermieter gestellt)

Es werden nur Wohnräume betrachtet. Der Bodenbelag in Bad, Flur, WC, Küche und Wohnküche wird nicht berücksichtigt. Wie viele Wohnräume hat die Wohnung? \_\_\_\_\_

**Wohnzimmer:**

- Parkettboden (wann verlegt oder abgeschliffen ? \_\_\_\_\_)
- Laminatboden (wann verlegt ? \_\_\_\_\_)
- hochwertiger Holzdielenboden (wann verlegt oder abgeschliffen?)
- Teppichboden
- Korkboden
- Natursteinboden
- Fliesenboden
- keines davon

**Schlafzimmer:**

- Parkettboden (wann verlegt oder abgeschliffen ? \_\_\_\_\_)
- Laminatboden (wann verlegt oder abgeschliffen ? \_\_\_\_\_)
- hochwertiger Holzdielenboden (wann verlegt oder abgeschliffen ? \_\_\_\_\_)
- Teppichboden
- Korkboden
- Natursteinboden
- Fliesenboden
- keines davon

**Kinderzimmer:**

- Parkettboden (wann verlegt oder abgeschliffen ? \_\_\_\_\_)
- Laminatboden (wann verlegt oder abgeschliffen ? \_\_\_\_\_)
- hochwertiger Holzdielenboden (wann verlegt oder abgeschliffen ? \_\_\_\_\_)
- Teppichboden
- Korkboden
- Natursteinboden
- Fliesenboden
- keines davon

Falls **weitere Wohnräume** vorhanden sind, bitte die jeweiligen Bodenbelege für jedes Zimmer auflisten.

( 2. Kinderzimmer/  Gästezimmer/  Arbeitszimmer/  Esszimmer)

- Parkettboden (wann verlegt oder abgeschliffen ? \_\_\_\_\_)
- Laminatboden (wann verlegt oder abgeschliffen ? \_\_\_\_\_)
- hochwertiger Holzdielenboden (wann verlegt oder abgeschliffen ? \_\_\_\_\_)
- Teppichboden
- Korkboden
- Natursteinboden
- Fliesenboden
- keines davon

### 3.10 Wohnung im Parterre

- Liegt die Wohnung im Erdgeschoss und verfügt weder über eine Terrasse noch über einen Garten (abgegrenzte Grün- und/oder Nutzfläche) zur alleinigen Benutzung?
- Wohnung mit Dachterrasse
- Erdgeschosswohnung mit Terrasse

### 3.11 Weitere Merkmale:

- Gibt es eine Video-/ Gegensprechanlage?  ja  nein
- Ist die Wohnung mit elektrischen Rollläden ausgestattet?  ja  nein
- Ist das Gebäude ein Rückgebäude?  ja  nein

### Spannenmerkmale (Tabelle 5)

- Ist die Wohnung mit einer **Fußbodenheizung** ausgestattet?  ja  nein
- Hat die Wohnung einen **besonderen Zuschnitt**? Dies ist der Fall, wenn die Wohnung mindestens zwei Wohnräume hat und der größte eine Fläche von mindestens 40 m<sup>2</sup> aufweist.  ja  nein
- Hat der Vermieter die Wohnung mit mindestens einem **Einbauschränk** ausgestattet? Kücheneinbauschränke sind hier nicht gemeint  ja  nein
- Hat die Wohnung eine **Galerie**?  ja  nein
- Befindet sich die **Elektroinstallation auf Putz**?  ja  nein
- Endenergiebedarf gem. Energieausweis**  
Gebäude mit einem Baujahr nach 1948 und einem Endenergiebedarf laut Energieausweis (Bedarfsausweis)
  - bis zu 90 kWh/(m<sup>2</sup>a)
  - über 120 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Besitzt die Wohnung in mindestens der Hälfte der Wohnräume einen **Parket-/Laminat/hochwertigen Holzdielenboden oder Natursteinboden**?  ja  nein

### Zusätzliche Begründungen (z. B. eigener Gartenanteil, Schwimmbad/Sauna, etc.)

- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

### **Betriebskosten (Tab. 1):**

Falls Sie alle umlegbaren Betriebskosten jährlich abrechnen oder eine Betriebskostenpauschale entrichtet wird, ist die nachfolgende Auflistung **nicht** zu berücksichtigen. Sind dagegen die Betriebskosten ganz oder teilweise in der Miete enthalten, kreuzen Sie bitte die in Ihrem Anwesen entstehenden Betriebskostenpositionen an: (Heiz-/Warmwasserkosten werden zwingend separat abgerechnet):

- Grundsteuer
- Wasser/Abwasser
- Straßenreinigung
- Müllabfuhr
- Sach- und Haftpflichtversicherung
- Kaminkehrer, soweit nicht bei Heizkosten
- Hausbeleuchtung
- Aufzug
- Gemeinschaftswaschmaschine
- Hausmeister
- Gartenpflege, soweit nicht bei Hausmeister
- Hausreinigung, soweit nicht bei Hausmeister
- Schneeabseilung
- Reinigung/Wartung von Etagenheizung und Warmwassergeräten
- Gemeinschaftsantenne
- Satellitenschüssel
- Kabel-/Breitbandfernsehen

Für Rückfragen bin ich unter folgender Telefon-Nr. zu erreichen: \_\_\_\_\_

Bitte übersenden Sie noch soweit noch nicht geschehen,

- Mietvertrag
- Letzte Mieterhöhung
- Vollmacht

München, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



Harald Spöth  
Rechtsanwalt

- 9 -

(Unterschrift)