

P&S Immobilien-Partner GmbH • Büro Zwickau
Zimmermannstraße 3 • 08060 Zwickau

Herrn
Bastian Hiegeist
Lengenfelder Straße 99
08064 Zwickau

Sie erreichen uns unter:

Telefon: 0375 2703844
Telefax: 0375 27036969
Ihr Ansprechpartner: Melanie Neubert
E-Mail: neubert@psimmobilien.net

Einwurf durch Boten in den Briefkasten

30. September 2024

Objekt: Lengenfelder Straße 97-99a in 08064 Zwickau, Mieter: Herr Hiegeist

Wohnung Nr. 14a Mieterhöhungsverlangen

Sehr geehrter Herr Hiegeist,

sie bezahlen seit 01.10.2010, mithin seit mehr als 14 Jahren unverändert eine monatliche Kaltmiete von 258,00 € bei 46,59 m² Wohnfläche. Dies entspricht einem Quadratmeterpreis von 5,54 €.

Ihr Vermieter bittet um Verständnis, dass wir uns in seinem Namen heute an Sie wenden, um eine moderate Mietanpassung zu verlangen.

Wir bitten Sie um Ihre Zustimmung zur Erhöhung Ihrer Grundmiete um 29,92 € also auf **287,93 €**.
Dies entspricht einem Quadratmeterpreis von 6,18 €.

Dieses Mieterhöhungsverlangen begründen wir wie folgt:

Nach § 558 BGB sind wir namens und mit beiliegender Originalvollmacht des Eigentümers berechtigt, von Ihnen die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete zu verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist und ferner die neu verlangte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigt. Hierunter versteht man die Mietentgelte, die in der Stadt Zwickau für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den vergangenen vier Jahren vereinbart oder geändert wurde.

Die Wohnfläche Ihrer Wohnung Lengenfelder Straße in Zwickau beträgt 46,59 m². Bei den Räumlichkeiten handelt es sich um eine Etagenwohnung mit Terrasse. Diese verfügt über ein Badezimmer mit Dusche. Sie liegt zudem im Zwickauer Stadtteil Planitz. Das Wohnhaus selbst wurde im Jahr 1993 neu erbaut.

Zur Berechtigung der geltend gemachten Miethöhe nehmen wir Bezug auf den in der Stadt Zwickau geltenden Mietspiegel, der zu den bekannten Öffnungszeiten bzw. nach Absprache in unserem Büro oder unter:

https://www.zwickau.de/media/downloads/02_D2/06_schule_soziales_sport/2021_Mietspiegel-beschreibbar.pdf

eingesehen werden kann.

Ihre Wohnung ist hierbei in die Baujahresklasse 1991 bis 2010 mit einer Wohnungsgröße von 45 bis unter 70 m² einzuordnen, ebenso in die Ausstattungsklasse III wie aus der beiliegenden Anlage des für Ihre Wohnung ausgefüllten Mietspiegels ersichtlich ist. Vergleichbare Wohnungen in Zwickau haben einen durchschnittlichen Mietpreis von 4,79 € bis 6,55 €, wie Sie aus dem beiliegenden Mietspiegel entnehmen können.

Weitere Voraussetzungen der Mieterhöhung sind nach § 558 Abs. 1 BGB, dass das Mieterhöhungsverlangen frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden kann und nach § 558 Abs. 3, dass sich die Miete innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren um nicht mehr als 20% erhöht (Kappungsgrenze). Diese Voraussetzungen sind bei Ihnen erfüllt.

Dementsprechend bitten wir Sie, dieser Mieterhöhung spätestens bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats, der auf den Zugang dieses Schreibens folgt, zuzustimmen. Dies ist spätestens der 31. November 2024. Auf die beigefügten Zustimmungserklärungen, die wir für Sie vorbereitet haben, dürfen wir Bezug nehmen.

Die neue Miete schulden Sie sodann mit Beginn des dritten Kalendermonats nach dem Zugang dieses Erhöhungsverlangens, sie ist also ab dem 01. Dezember 2024 zu bezahlen:

Kaltmiete	287,93 €
zzgl. Betriebskosten	100,00 €
monatliche Gesamtmiete	387,93 €

Wir weisen darauf hin, dass bei ausbleibender Zustimmung zur Mieterhöhung diese auf dem Rechtsweg durchgesetzt werden kann. Gemäß § 561 BGB steht Ihnen ein Sonderkündigungsrecht zu. Sie können bis zum Ablauf des zweiten Monats nach dem Zugang dieser Erklärung das Mietverhältnis außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. In diesem Fall tritt die Mieterhöhung nicht ein.

P&S Immobilien

Partner GmbH

Mit freundlichen Grüßen

P&S Immobilien-Partner GmbH
Bayreuth



i.V. Martin Cholewa



i.A. Melanie Neubert

Anlagen

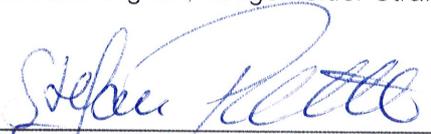
Vollmacht des Eigentümers
Zustimmungserklärung Wohnung
Auszug Mietspiegel

Stefan und Ursula Prechtl
Hohe Str. 32
95478 Kemnath

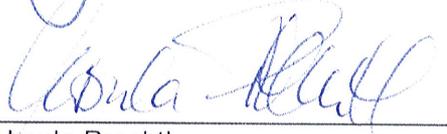
Zwickau, 26.09.2024

Vollmacht

Hiermit bevollmächtigen wir, Stefan und Ursula Prechtl, Hohe Straße 32 in 95478 Kemnath, vertreten durch P&S Immobilien-Partner GmbH, Zimmermannstraße 3 in 08060 Zwickau, das mit Mietvertrag vom 29.09.2010 begründete Wohnraum Mietverhältnis gegenüber Herrn Bastian Hiegeist, Lengenfelder Straße 99 in 08064 Zwickau, in unserem Namen zu erhöhen.



Stefan Prechtl



Ursula Prechtl

Bastian Hiegeist
Lengenfelder Straße 99
08064 Zwickau

Zwickau, 30.09.2024

Zustimmungserklärung

Hiermit erkläre ich, Bastian Hiegeist, meine Zustimmung zur Mieterhöhung für meine Mietwohnung Nr. 14a in der Lengenfelder Straße 99 in 08064 Zwickau.

Die im Schreiben vom 30.09.2024 mitgeteilte Mieterhöhung tritt dann ab 01.12.2024 in Kraft.

Bastian Hiegeist

Mietspiegel Stadt Zwickau			
Wohnlagentabelle			
Lengenfelder Str. 97-99a / Whg. 14a			
Geschossanzahl des Gebäudes			
mehr als 6 Geschosse	0		
4 bis 6 Geschosse	1	x	1
1 bis 3 Geschosse	2		
maximal erreichbare Punktzahl	2		1
Wohngeschoss der Wohnung			
Souterrain (Kellergeschoss)	0		
Erdgeschoss	1	x	1
1. Obergeschoss	3		
2. Obergeschoss bis Dachgeschoss	2		
maximal erreichbare Punktzahl	3		1
überwiegende Bauung der Wohnumgebung			
Gewerbebauung i.S.d. § 8 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) als Wohnumgebung	0		
geschlossene Bebauung i.S.d. § 22 (3) BauNVO ohne Grünflächen, Gärten oder Innenhofgrün	1		
geschlossene Bebauung i.S.d. § 22 (3) BauNVO mit Grünflächen, Gärten oder Innenhofgrün	3		
offene Bebauung i.S.d. § 22 (2) BauNVO mit Grünflächen, Gärten oder Innenhofgrün	4	x	4
maximal erreichbare Punktzahl	4		4
Belastung der unmittelbaren Umgebung der Lärm*			
<u>Verkehr:</u>			
starke Belastung: - Bundesstraße oder Autobahn; - Hauptverkehrsstraße und Straßenbahntrasse; - Hauptverkehrsstraße und Eisenbahnlinie;	0		
mittlere Belastung: - Hauptverkehrsstraße und Eisenbahnlinie;	1		
geringe Belastung: - Durchgangsstraße und/oder Straßenbahntrasse	2		
keine Belastung: - Anliegerverkehr; - Tempo 30 - Zone; - verkehrsberuhigte Zone;	4	x	4
<u>Industrie/Gewerbe</u>			
starke Belastung: - Industriegebiet oder Transportunternehmen mit 24-Stunden-Betrieb sowie direkt angrenzend;	0		
mittlere Belastung: - Gewerbegebiet oder Transportunternehmen mit 24-Stunden-Betrieb und nicht direkt angrenzend; - Transportunternehmen direkt angrenzend, aber nur tagsüber in Betrieb; - Einzelgewerbe mit 24-Stunden-Betrieb;	1		

geringe Belastung: - Einzelgewerbe nur im Tagbetrieb und direkt angrenzend; - andere Gewerbenutzungen und nicht direkt angrenzend;	2	x	2
keine Belastung: - nicht störendes Gewerbe; - kein Gewerbe im unmittelbarer Umgebung;	4		
maximal erreichbare Punktzahl	4		2
* Die Punktzahl für die Einschätzung der Lärmbelästigung ergibt sich aus der niedrigsten in einer der zwei Kategorien (Verkehr oder Industrie/Gewerbe) erreichten Punktebewertung			
infrastrukturelle Anbindung der Wohnung (Fußweg - einfach Entfernung)			
<u>Nahverkehrshaltestelle (Bus und Bahn):</u>			
über 1.000 m	0		
500 bis 1.000 m	1		
bis 500 m	2	x	2
<u>Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs:</u>			
über 1.000 m	0		
500 bis 1.000 m	1		
bis 500 m	2	x	2
<u>für jedermann öffentlich zugängliche Grünanlagen (Park, Wald oder parkähnliche Anlagen)</u>			
über 1.000 m	0		
500 bis 1.000 m	1	x	1
bis 500 m	2		
<u>für jedermann öffentlich zugängliche Freizeitanlagen (Jugend- und Freizeiteinrichtungen, Sportplätze, Spielplätze)</u>			
über 1.000 m	0		
500 bis 1.000 m	1		
bis 500 m	2	x	2
maximal erreichbare Punktzahl	8		7
durchschnittliche Reisezeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln in das Stadtzentrum (= Historische Altstadt einschl. Innenstadt/Stadtteil 11 und Frauenvorstadt - siehe Abbildung des Stadtzentrums auf letzter Seite: - im Norden bis Moritzstraße, Poetenweg, Bosestraße, Kreißigstraße, Dr.-Friedrichs-Ring einschließlich Areal Alter Gasometer; - im Osten bis zur Zwickauer Mulde; - im Süden bis zu den anliegenden Flurstücken am Dr.-Friedrichs-Ring und Am Schwanenteich; - im Westen bis zum Schwanenteichgelände / Humboldtstraße, Alte Reichenbacherstraße und Stiftstraße)			
über 20 min	0		
11 bis 20 min	1	x	1
bis 10 min	2		
maximal erreichbare Punktzahl	2		1

Anzahl erreichte Punkte insgesamt: 16

einfache Wohnlage: bis 8
mittlere Wohnlage: 9 bis 15
gute Wohnlage: ab 16

Ausstattungsklassentabelle				
Merkmal		Punkte		
Wohnungsart				
Maisonettewohnung		1		
Dachgeschoßwohnung		1		
Etagenwohnung (alleinige Wohnung auf der Etage, keine DG-Whg.)		1		
maximal erreichbare Punktzahl		2		0
Heizung/ Warmwasser				
Etagenheizung neuerer Art (Gas-/ Öl-Heizung)	oder	2	x	2
Fernwärme/ Block- oder Zentralheizung		3		
Warmwasserversorgung (dezentral oder zentral) vorhanden		1	x	1
maximal erreichbare Punktzahl		4		3
überwiegende Ausstattung der Fenster				
Einfachverglasung oder Verbundfenster (DDR-Standard)	oder	1	x	1
Doppelfenster/ Doppelglas/ Kastenfenster				
isolierverglaste Fenster mit und ohne Schallisolierung oder Wärmeschutzglas/ Dreifachglas		3		
Rollläden/ Außenjalousien		1	x	1
maximal erreichbare Punktzahl		4		2
Küchenausstattung				
Fenster in der Küche		1	x	1
keine Einbauküche	oder	0	x	0
Standarteinbauküche	oder	2		
hochwertige Einbauküche		3		
maximal erreichbare Punktzahl		4		1
Sanitärausstattung				
ein WC innerhalb der Wohnung	oder	1	x	1
mindestens zwei WCs innerhalb der Wohnung		2		
ein Badezimmer innerhalb der Wohnung	oder	1	x	1
zwei oder mehr Badezimmer in der Wohnung		3		
Art und Qualität der Sanitärobjekte und Armaturen:				
Standart vor 1990	oder	0		
normale Sanitärobjekte/ -armaturen	oder	1	x	1
hochwertige Sanitärobjekte/ -armaturen		2		
Ausstattung des 1. (größten) Bades:				
Dusche <i>oder</i> Wanne	oder	1	x	1
Begehbare Walk-In-Badewanne (Mit Einstiegstüre) und Duschaufsatz		2		
Dusche <i>und</i> Wanne		3		
Wände gefliest		1	x	1
Fenster im Bad		1		
Handtuchwandheizkörper		1		
Doppel- bzw. zweites Waschbecken		1		
Ausstattung aller Bäder:				
Badmöbel vom Vermieter gestellt		1		
schwellenfreies Bad		1		
maximal erreichbare Punktzahl		16		5
überwiegende Ausstattung der Fußböden (in Bad, Küche und Wohnräumen)				
hochwertige Fußbodenbeläge (ab 50% der Fläche)		2	x	2
Fußbodenheizung (ab 50% der Fläche)		2		
maximal erreichbare Punktzahl		4		2
Grundriss der Wohnung				
alle Wohnräume (nicht Küche und Bad) vom Flur aus erreichbar		1	x	1
Abstellraum innerhalb der Wohnung		1		
Balkon, Loggia, Terrasse		2	x	2
maximal erreichbare Punktzahl		4		3
Ausstattung des Wohngebäudes				
Fahrradstiel im Gebäude		2	x	2

Abstellraum (z.B. Keller oder Bodenkammer) außerhalb der Wohnung	1	x	1
Außenanlage ist gestaltet	2	x	2
Außenwände sind gedämmt bzw. beträgt die Mauerstärke >36 cm	1	x	1
Dach bzw. oberste Geschossdecke und Keller sind gedämmt	1	x	1
maximal erreichbare Punktzahl	7		7
weitere Ausstattungsmerkmale			
TV-Anschluss vorhanden	1	x	1
Breitband-Internetanschluss vorhanden	1		
Kamin/ Kaminofen innerhalb der Wohnung	1		
architektonische Besonderheiten in der Wohnung/ dem Gebäude	3		
Barrierearmut/Schwelfrenheit in Whg (ohne Bad) und Gebäude	2	x	2
maximal erreichbare Punktzahl	8		3

26

Ausstattungsclassen

AK I bis 21 Punkte

AK II 22-24 Punkte

AK III 25-27 Punkte

AK IV 28-30 Punkte

AK V ab 31 Punkte

Wohnwertorientierungsmodell		
Wohnwertmindernde Merkmale	Wohnwert erhöhende Merkmale	
Wohnlage (anhand Wohnlagentabelle)	gute Wohnlage	1
Wohnung, Wohngebäude und Außenanlage		
geschlossene Kleinküche (max. 4m ²) in Wohnungen ab 45 m ²	Küche ab 16 m ² Innentoilette (IWC) getrennt vom Bad (bei Wohnungen mit einem IWC)	
Kein Geschirrspüleranschluss in der Küche vorhanden	funkerfasste Heizkostenverteiler und funkerfasste Warm- und Kaltwasserzähler	1
Aufputzinstallation (Haustechnik, Elektro, Heizung) in der Wohnung, z.B. freiliegende bzw. sichtbare Heizungsrohre (betrifft nicht Aufputz-Installation in Sockelkanälen)	(vom Vermieter installierte) haustechnische Anlagen zum Heizen mit regenerativen Energien (z.B. Solarenergie, Geothermie, Umweltwärme)	
keine zeitgemäße Elektroinstallation (d.h. 2-adrige Elektroinstallation und/ oder keine Absicherung 16 A)	zweiter Balkon bzw. großer Balkon/ (Dach) Terrasse (ab 6m ² tatsächlicher Fläche)	1
Fußböden, die in Eigenleistung vom Mieter auf dessen Kosten verlegt wurden	Einbruchshemmende Wohnungstür (Tür entspricht mindestens der Widerstandsklasse WK3 gemäß DIN V ENV 1627 bis 08/2011 bzw. der Widerstandsklasse RC3 der DIN EN 1627)	1
einzelne Zimmer nicht beheizbar	Bidet	
Keine Türöffnungs- und Gegensprechanlage	zur Wohnung zugeordneter PKW-Stellplatz anmietbar	1
kein oder nicht zugänglicher bzw. nicht bestimmungsgemäß vom Mieter nutzbarer Gemeinschaftsraum (Kinderwagen-/ Fahrradkeller, Wäsche-/ Trockenraum vorhanden)		
wertmindernd	wert erhöhend	5

Ausstattungs-kategorie		I	II	III	IV	V
Wohnlage						
Baujahr	Wohnungs- größe (in m ²)	Mittelwert Spanne von - bis	Mittelwert Spanne von - bis	Mittelwert Spanne von - bis	Mittelwert Spanne von - bis	Mittelwert Spanne von - bis
bis 1948	unter 45	5,09 4,60 - 5,50	5,82 5,42 - 6,41	6,31 5,23 - 7,31	6,87 6,08 - 7,56	7,35 6,70 - 8,10
	45 bis unter 70	4,78 4,17 - 5,30	5,33 4,56 - 6,01			
	70 bis unter 95	4,68 4,01-5,21	5,00 4,20 - 5,53	5,74 5,10 - 6,52	5,96 4,95 - 7,00	7,25 6,64 - 7,70
	95 und mehr					7,33 6,43 - 8,28
1949 bis 1969	unter 45	5,03 4,60 - 5,49	5,27 4,71 - 5,55	5,48 5,00 - 6,00	6,61 5,84 - 6,85	6,59 5,85 - 7,41
	45 bis unter 70	4,83 4,56 - 5,24	5,19 4,86 - 5,50			
	70 bis unter 95	4,94 4,44 - 5,47	5,15 4,85 - 5,50	5,35 5,11 - 5,70	5,92 5,21 - 6,60	
	95 und mehr					
1970 bis 1990	unter 45	4,79 4,50-5,03	5,18 4,64 - 5,58	5,41 4,98 - 5,70	6,33 6,20 - 6,70	
	45 bis unter 70	4,51 4,10-4,96	4,99 4,63 - 5,40	5,33 5,00 - 5,70	6,13 5,00 - 6,70	
	70 bis unter 95	4,48 4,20-4,89	4,74 4,30-5,11	5,18 4,80 - 5,50 4,99 4,80-5,10		
	95 und mehr					
1991 bis 2010	unter 45					
	45 bis unter 70		5,31 4,72-5,83	5,55 4,79-6,55	6,89 6,01-8,00	7,53 6,83-8,20
	70 bis unter 95					
	95 und mehr					
ab 2011	unter 45					
	45 bis unter 70			7,08 7,00-7,20		8,62 8,30-9,00
	70 bis unter 95					8,35 7,40 - 9,00
	95 und mehr					

Konstellationen B		Konstellationen C	
werterhöhend>wertmindernd		wertmindernd> werterhöhend	
Rechenschritt I		Rechenschritt I	
Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale	5	Zahl der wohnwertmindernden Merkmale	0
	abzüglich		abzüglich
Zahl der wohnwertmindernden Merkmale	0	Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale	5
Differenz 1	5	Differenz 1	-5
Rechenschritt II		Rechenschritt II	
Differenz 1	5	Differenz 1	-5
multipliziert mit	0,125	multipliziert mit	0,125
Produkt 1	0,625	Produkt 1	-0,625
Rechenschritt III		Rechenschritt III	
Spannenobergrenze	6,55 €	Mittelwert	5,13 €
	abzüglich		abzüglich
Mittelwert	5,55 €	Spannenuntergrenze	4,70 €
Differenz 2	1,00 €	Differenz 2	0,43 €
Rechenschritt IV		Rechenschritt IV	
Produkt 1	0,625	Produkt 1	-0,625
multipliziert mit Differenz 2	1,00 €	multipliziert mit Differenz 2	0,43 €
Produkt 2	0,63 €	Produkt 2	-0,27 €
Rechenschritt V		Rechenschritt V	
Mittelwert	5,55 €	Mittelwert	5,13 €
	zuzüglich		abzüglich
Produkt 2	0,63 €	Produkt 2	-0,27 €
<u>ortsübliche Vergleichsmiete</u>	6,18 €	<u>ortsübliche Vergleichsmiete</u>	5,40 €
Rechenschritt VI (nur bei Contracting durchzuführen)			
	abzgl.		abzgl.
Contracting-Pauschale	0,60 €	Contracting-Pauschale	0,60 €
<u>ortsübliche Vergleichsmiete</u>	5,58 €	<u>ortsübliche Vergleichsmiete</u>	4,80 €