



steg ▶ Schulterblatt 26 - 36 ▶ 20357 Hamburg

Marktstraße

20357 Hamburg

Schulterblatt 26 - 36
20357 Hamburg

Fon 040 · 43 13 93-0

Fax 040 · 43 13 93-13

Mail steg@steg-hamburg.de

Web www.steg-hamburg.de

Hamburg, 21.06.2013

Immobilienverwaltung

Mieterhöhung nach § 558 BGB

Miete-Nr.:

Sehr geehrte

Ihre Grundmiete ist seit mehr als 15 Monaten unverändert und liegt deutlich unter den Mieten von vergleichbarem Wohnraum. Daher sind wir nach § 558 BGB berechtigt, Ihre Grundmiete den ortsüblichen Mieten anzupassen.

Das Haus Marktstraße wurde vor 1918 erbaut. Bei der Sanierung im Jahr 1990/91 wurden keine wesentlichen Grundrissänderungen vorgenommen, so dass keine neue Baualtersklasse begründet wurde. Das Haus ist in der Spalte „normale Wohnlage“ einzuordnen. Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von 53,90 m² und ist vermierterseits mit Bad und Gaszentralheizung ausgestattet.

Ortsüblich ist eine Grundmiete von € 6,81 bis € 9,80 je m² Wohnfläche. Die ortsübliche Grundmiete ergibt sich aus dem Mietenspiegel (derzeit gültig ist der Mietenspiegel 2011 der Freien und Hansestadt Hamburg in Euro), demzufolge ist Ihre Wohnung in Spalte C/2 einzuordnen.

Wir erhöhen daher Ihre Grundmiete von € 5,26 auf € 6,05 je m² Wohnfläche.

Sanierungsträger als Treuhänder der Freien und Hansestadt Hamburg für die Sanierungsgebiete

Ottensen S2: Osterkirchenviertel. Altona-Altstadt S4: Eifflerstraße. Altona-Altstadt S5: Große Bergstraße/Nobistor. St. Pauli-Nord S3: Karolinentviertel. St. Pauli S5: Wohlwillstraße. Eimsbüttel S2: Sternschanze. Harburg S6: Phoenix-Viertel.
Treuhänder nach BauGB und BGB.

Geschäftsführer Hans Joachim Rösner (Vors.)
Martin Brinkmann

Handelsregister HRB 41 569

ID-Nummer 118 510 105

Steuer-Nummer 46/760/01439

Bankverbindung Hamburger Sparkasse
Bankleitzahl 200 505 50
Konto 1268 /186 077

Für Mietzahlungen gelten
andere Konten.

- Seite 2 zur Mieterhöhung nach § 558 BGB -

Ihre neue monatliche Gesamtmiete setzt sich **ab dem 01.09.2013** wie folgt zusammen:

Netto-Kalt-Miete ALT	€	283,51
+ Erhöhung (ca. 15 %)	€	42,58
= Netto-Kalt-Miete NEU	€	326,09
+ Betriebskosten-Vorauszahlung	€	65,00
+ Heizkosten-Vorauszahlung	€	70,00
= Gesamt NEU	€	461,09

Die Mieterhöhung berechnet sich wie folgt:

NK-Miete alt €	: Wohnfläche m²	= je m² alt	Erhöhung %
283,51	53,90	5,26	15 %
= Erhöhung €	x je m² neu	x Wohnfläche m²	= NK-Miete neu €
0,79	6,05	53,90	326,09

Wir bitten Sie, dieser Mieterhöhung zuzustimmen.

Am einfachsten ist es, wenn Sie die beiliegende Zustimmungserklärung bis zum **31.08.2013** an uns zurücksenden. Bei mehreren Personen als Mieter müssen alle Mieter gemeinsam die Zustimmungserklärung unterschreiben. Sollten Sie dem Lastschriftinzugsverfahren angeschlossen sein, werden wir nach Vorlage Ihrer Zustimmung den Ausgleich vornehmen.

Mit freundlichen Grüßen

i. V. Lars Schmidt-Gregersen 

i. V. Marlies C. Thomsen 

Anlage
Mietenspiegel
Zustimmungserklärung
Rechtsbehelf

steg Hamburg mbH
Immobilienverwaltung
Schulterblatt 26 - 36

20357 Hamburg

Absender:

Marktstraße
20357 Hamburg

Zustimmungserklärung

Hiermit stimme ich / stimmen wir der Mieterhöhung nach § 558 BGB
vom 21.06.2013 zu.

Hamburg, den _____

Rechtsbehelf

Wollen Sie der Mieterhöhung nach § 558 BGB nicht zustimmen, können Sie das Sonderkündigungsrecht nach § 561 BGB geltend machen.

§ 561 BGB

(1) 1 Macht der Vermieter eine Mieterhöhung nach § 558 oder § 559 geltend, so kann der Mieter bis zum Ablauf des zweiten Monats nach dem Zugang der Erklärung des Vermieters das Mietverhältnis außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Kündigt der Mieter, so tritt die Mieterhöhung nicht ein.

Hierfür muss Ihre Kündigung bis zum **31.08.2013** mit Wirkung zum **31.10.2013** schriftlich bei uns eingehen. Während der Kündigungsfrist ist die erhöhte Miete nicht zu zahlen.

Sollten Sie der Kündigung nicht zustimmen und von dem Sonderkündigungsrecht keinen Gebrauch machen oder Einspruch gegen das Erhöhungsbegehren einlegen, hat der Vermieter das Recht, vor dem zuständigen Amtsgericht Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung einzureichen.

steg Hamburg mbH
Immobilienverwaltung

**Mietenspiegel 2011
der Freien und Hansestadt Hamburg in EURO**

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt - Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung -
(Erhebungsstand: 01.04.2011)

Bauwerkklasse/Bezugsfertigkei		Nettokaltniete ohne Heizung und ohne Betriebskosten (in EUR/m²)																			
Ausstattung		bis 31.12.1918				01.01.1919 bis 20.06.1948				21.06.1948 bis 31.12.1960				1961 - 1967		1968 - 1977		1978 - 1993		1994 - 2010	
Wohnlage	Wohnfläche	ohne Bad und Sammelheizung	mit Bad oder Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad oder Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad oder Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung		
		A	B	C	E	F	G	H	I	K	L	M									
Normale Wohnlage	25 m² bis unter 41 m²	1	Mittelwert Spanne Anzahl	6,35 5,29 - 7,91 14*	8,69 7,61 - 10,43 14*	4,94 5,00 - 29*	7,14 6,42 - 8,11 29*	5,60 5,26 - 5,92 29*	6,92 5,70 - 8,28 29*	7,28 4,96 - 9,12 29*	8,27 6,67 - 9,85 29*	7,78 6,50 - 9,05 29*	9,09 6,89 - 11,22 29*								
	41 m² bis unter 66 m²	2	Mittelwert Spanne Anzahl	5,22 4,50 - 5,80 14*	6,64 6,11 - 7,61 14*	8,23 6,81 - 9,80 14*	5,17 4,80 - 5,83 14*	6,77 5,87 - 8,00 14*	5,08 4,64 - 5,54 14*	6,15 5,47 - 7,19 14*	5,86 4,96 - 6,57 14*	6,36 5,28 - 7,50 14*	7,75 6,30 - 9,09 14*	8,72 7,20 - 10,22 14*							
	66 m² bis unter 91 m²	3	Mittelwert Spanne Anzahl	4,87 4,07 - 6,38 27*	6,18 5,43 - 7,15 27*	8,23 6,79 - 10,00 27*	5,03 4,59 - 5,53 27*	6,39 5,47 - 7,90 27*	5,33 5,11 - 5,56 27*	6,17 5,56 - 7,15 27*	5,38 4,65 - 6,06 27*	5,50 4,88 - 6,11 27*	7,90 6,50 - 8,95 27*	8,66 7,31 - 9,97 27*							
	ab 91 m²	4	Mittelwert Spanne Anzahl		5,98 5,24 - 6,83 14*	7,46 6,06 - 9,37 14*	6,25 5,39 - 6,97 14*	6,48 5,90 - 7,14 14*	6,07 5,28 - 6,91 14*	5,77 5,40 - 6,03 14*	7,04 5,23 - 9,06 14*	9,62 8,31 - 10,91 14*									
	Gute Wohnlage	25 m² bis unter 41 m²	5	Mittelwert Spanne Anzahl			10,86 9,69 - 12,20 14*		10,06 8,53 - 11,84 14*		8,67 6,13 - 11,34 14*	7,54 5,67 - 9,19 14*	10,13 9,13 - 11,65 14*	10,92 9,15 - 12,87 14*							
41 m² bis unter 66 m²		6	Mittelwert Spanne Anzahl		6,65 5,13 - 7,99 25*	9,11 7,52 - 11,11 25*	6,10 4,74 - 6,71 10*	8,50 6,99 - 10,73 10*	5,48 4,75 - 6,06 10*	7,00 5,92 - 8,58 10*	7,23 5,67 - 9,19 10*	8,61 7,04 - 10,99 10*	9,33 8,35 - 10,15 10*	9,74 8,02 - 11,36 10*							
66 m² bis unter 91 m²		7	Mittelwert Spanne Anzahl		7,07 5,22 - 8,93 20*	9,01 7,36 - 11,05 20*	8,23 6,85 - 9,95 20*	8,02 6,61 - 9,99 20*	8,93 7,56 - 10,33 20*	9,75 8,46 - 10,49 20*	10,99 9,66 - 12,32 20*	12,87 11,33 - 14,41 20*									
91 m² bis unter 131 m²		8	Mittelwert Spanne Anzahl		7,03 5,90 - 8,59 18*	9,01 7,35 - 11,10 18*	8,18 7,02 - 9,94 18*	8,93 7,56 - 10,33 18*	9,75 8,46 - 10,49 18*	10,99 9,66 - 12,32 18*	12,87 11,33 - 14,41 18*										
ab 131 m²		9	Mittelwert Spanne Anzahl			9,10 7,32 - 11,49 14*		8,02 7,12 - 10,07 14*		8,93 7,56 - 10,33 14*	9,75 8,46 - 10,49 14*	10,99 9,66 - 12,32 14*	11,83 10,00 - 14,50 14*								

Bei Leerfeldern konnten aufgrund einer zu geringen Datenbasis keine statistisch belastbaren Aussagen getroffen werden.
* Für Felder mit weniger als 30 Datensätzen ist die Aussagekraft eingeschränkt, hier sind auch die Mittelspannen ähnlicher Wohnungstypen zu beachten.

Jede Verwendung dieser Tabelle mit abweichenden Werten ist unzulässig!
Diese Tabelle lässt sich nur richtig anwenden, wenn die Erläuterungen in der Broschüre "Hamburgs Mietspiegel 2011" genau beachtet werden!