

Anwaltskanzlei Hoffmann · Schaller · T. Girod
Puschkinstraße 4, 15562 Rüdersdorf b. Berlin

Einschreiben-Einwurf

Herrn
Karl-Heinz Jung
Am Walde 17

15537 Erkner

ANJA HOFFMANN
RECHTSANWÄLTIN
Fachanwältin für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

ANDRÉ SCHALLER
RECHTSANWALT
Diplom-Betriebswirt (FH)

TINA GIROD
RECHTSANWÄLTIN
Fachanwältin für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht
Freie Mitarbeiterin

JENNY BUCHHOLZ
RECHTSANWÄLTIN
Fachanwältin für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht
Angestellte Anwältin

ALEKSANDRA LELEK
RECHTSANWÄLTIN
Angestellte Anwältin

Puschkinstraße 4
15562 Rüdersdorf b. Berlin
Tel.: 033638 / 896601
Fax: 033638 / 896605

01.02.2024

503/24S03 Ska

(bitte stets angeben)

Wohnungsgesellschaft Erkner mbH ./. Jung, Karl-Heinz Mietverhältnis in 15537 Erkner, Am Walde 17 Mieterhöhungsverlangen vom 27.09.2023

Sehr geehrter Herr Jung,

die Wohnungsgesellschaft Erkner mbH hat uns mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen hinsichtlich des Mieterhöhungsverlangens gemäß Schreiben vom 27.09.2023 beauftragt. Anliegend überreichen wir eine entsprechende uns legitimierende Vollmacht im Original.

Zum Bedauern unserer Mandantin haben Sie dem Mieterhöhungsverlangen bisher nicht zugestimmt.

Zur Vermeidung einer gerichtlichen Auseinandersetzung bitte ich Sie nochmals abzuwägen, ob Sie der Mieterhöhung nicht doch zustimmen wollen. Anliegend überreichen wir Ihnen das entsprechende Formular unserer Mandantin mit der Bitte um Unterzeichnung und Rücksendung bis zum **12.02.2024**.

Ebenfalls bitten wir Sie um Zahlung des Erhöhungsbetrages ab Januar 2024. Die aktuelle Zusammensetzung Ihrer Miete - nach erfolgter Zustimmung - können Sie ebenfalls dem Formular entnehmen.

Unsere Mandantin kann Ihre Zustimmung durch Gerichtsurteil ersetzen lassen. Wir sind bereits durch die Wohnungsgesellschaft Erkner mbH beauftragt, die gerichtliche Zustimmung notfalls einzuholen. Hierfür könnten Ihnen, wenn ein gerichtlich-bestellter Sachverständiger beauftragt werden muss, Kosten in Höhe von ca. 4.000,00 € entstehen.

Der Vermieter ist gemäß §§ 558, 558 a BGB berechtigt, die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert geblieben ist. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung,

Beschaffenheit, Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit vereinbart wurden. Zur Begründung seines Mieterhöhungsverlangens kann sich der Vermieter insbesondere auf die Benennung von 3 Vergleichswohnungen beziehen.

Diese Voraussetzungen hat unsere Mandantin mit ihrem Mieterhöhungsverlangen vom 27.09.2023 erfüllt.

Als Vergleich wurden Ihnen 3 vergleichbare Wohnungen aus unterschiedlichen Wohngebieten, darunter auch dem Ihren, in Erkner aufgezählt. Die Wohnungen sind entsprechend den Voraussetzungen der §§ 558, 558 a BGB auch nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit vergleichbar. Unsere Mandantin hat die aufgezählten Wohnungen aus einer Vielzahl von Wohnungen sorgfältig und gewissenhaft ausgewählt.

Ebenso hat unsere Mandantin ihren freiwillig gesetzten "WGE-Mietendeckel 2023" beachtet, welcher dafür sorgt, dass die Miete im Zuge der Mieterhöhung grundsätzlich nicht mehr als 6,75 €/m² (Kaltmiete) betragen wird. Mit dieser freiwillig gesetzten Grenze liegt unsere Mandantin im Preisbereich einer mittleren Sozialwohnungsmiete.

Da Sie sich mit der berechtigten Zustimmung in Verzug befinden, haben Sie auch die Kosten für unsere Beauftragung zu tragen, die wir wie folgt berechnen:

Gegenstandswert: 660,36 € (12*55,03 €)		
Geschäftsgebühr §§ 13, 14 RVG, Nr. 2300 VV RVG	1,3	114,40 €
Pauschale für Post und Telekommunikation Nr. 7002 VV RVG		20,00 €
<hr/>		
Zwischensumme netto		134,40 €
19 % Mehrwertsteuer Nr. 7008 VV RVG		25,54 €
<hr/>		
zu zahlender Betrag		159,94 €

Wir fordern Sie auf, diesen Betrag bis spätestens 12.02.2024 auf unser auf Seite 1 unten benanntes Geschäftskonto unter Benennung Ihres Namens und des Aktenzeichens 503/24 zu zahlen.

Gern stehe ich auch für telefonische Rückfragen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



André Schaller
Rechtsanwalt

Anlage Vollmacht; Formular

Vollmacht

Zustellungen werden nur an den/die
Bevollmächtigte(n) erbeten!

wird hiermit in Sachen
wegen

*Wohnungsgesellschaft Erkner mbH f. Jung, Karl-Heinz
Mietsache in 15537 Erkner, Am Lralde 17*

sowohl Vollmacht zur außergerichtlichen Vertretung aller Art als auch Prozessvollmacht für alle Verfahren in allen Instanzen erteilt.

Diese Vollmacht erstreckt sich insbesondere auf folgende Befugnisse:

1. Außergerichtliche Vertretung, Geltendmachung von Ansprüchen gegen Schädiger, Fahrzeughalter und deren Versicherer und Akteneinsicht.
2. Begründung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen und Abgabe und Entgegennahme von einseitigen Willenserklärungen (z. B. Kündigungen).
3. Vertretung im privaten und gesetzlichen Schlichtungsverfahren.
4. Prozessführung (u. a. nach §§ 81 ff. ZPO).
5. Antragstellung in Scheidungs- und Scheidungsfolgesachen, Abschluss von Vereinbarungen über Scheidungsfolgen sowie Stellung von Anträgen auf Auskünfte im Rahmen des Versorgungsausgleichs.
6. Vertretung und Verteidigung in Strafsachen und Bußgeldsachen (§§ 302, 374 StPO, 73, 74 OWiG) einschließlich der Vorverfahren sowie (für den Fall der Abwesenheit) Vertretung nach § 411 Absatz 2 StPO und mit ausdrücklicher Ermächtigung auch nach §§ 233 Absatz 1, 234 und 329 Absatz 1 StPO sowie Stellung von Straf- und anderen nach der Strafprozessordnung zulässigen Anträgen.
7. Bei Anträgen nach dem Gesetz über die Entschädigung für Strafverfolgungsmaßnahmen gilt die Vollmacht auch für das Betragsverfahren.
8. Vertretung vor Verwaltungs-, Sozial- und Finanzbehörden und -gerichten.
9. Vertretung vor den Arbeitsgerichten.
10. Beilegung oder Vermeidung des Rechtsstreits oder außergerichtlicher Verhandlungen durch Vergleich, sonstige Einigung, Verzicht oder Anerkenntnis.
11. Einlegung und Rücknahme von Rechtsmitteln, Rechtsbehelfen und Anschlussrechtsmitteln sowie Verzicht auf solche; Zustimmung zur Sprungrevision; Verzicht nach § 147 FamFG.
12. Entgegennahme und Bewirken von Zustellungen und sonstigen Mitteilungen.
13. Alle Neben- und Folgeverfahren, z. B. Arrest und einstweilige Verfügung, Kostenfestsetzung, Zwangsvollstreckung einschließlich der aus ihr erwachsenden besonderen Verfahren, Insolvenz, Zwangsversteigerung, Zwangsverwaltung und Hinterlegung.
14. Empfangnahme der vom Gegner, von der Justizkasse oder anderen Stellen zu erstattenden Kosten und notwendigen Auslagen.
15. Übertragung der Vollmacht ganz oder teilweise auf andere.

16. GELDEMPFANG/INKASSO

Erkner, den 01.02.2024

(Ort, Datum)



(Unterschrift)

Unterzeichnung und Rücksendung bis zum **12.02.2024**.

Ebenfalls bitten wir Sie um Zahlung des Erhöhungsbetrages ab Januar 2024. Die aktuelle Zusammensetzung Ihrer Miete - nach erfolgter Zustimmung - können Sie ebenfalls dem Formular entnehmen.

Unsere Mandantin kann Ihre Zustimmung durch Gerichtsurteil ersetzen lassen. Wir sind bereits durch die Wohnungsgesellschaft Erkner mbH beauftragt, die gerichtliche Zustimmung notfalls einzuholen. Hierfür könnten Ihnen, wenn ein gerichtlich-bestellter Sachverständiger beauftragt werden muss, Kosten in Höhe von ca. 4.000,00 € entstehen.

Der Vermieter ist gemäß §§ 558, 558 a BGB berechtigt, die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert geblieben ist. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung,

