

Mieterhöhungsverlangen nach Modernisierungsmaßnahmen gemäß §§ 559, 559b BGB

Sehr geehrte(r),

zwischen uns besteht

Gemäß § 559b BGB bin ich berechtigt, nach durchgeführter Modernisierung eine erhöhte Miete zu verlangen.

[Das Mieterhöhungsverlangen wird im vereinfachten Verfahren
] Ich begründe dieses Mieterhöhungsverlangen wie folgt:

Mit der erwähnten Modernisierungsankündigung vom [01.03.2021] hatte ich Sie zur Duldung der geplanten Modernisierungsmaßnahmen aufgefordert.

Die folgenden Maßnahmen

Kostenpositionen zugrunde liegen:

1. Installation einer Zentralheizungsanlage

[Beschreibung

- € 8.000,00
- Anschluss der Anlage € 1.500,00
- € 500,00
- € 10.000,00
- € 4.000,00
- Abzüglich - € 500,00

[alternativ: abzüglich pauschal 30 Prozent Erhaltungsmaßnahmen bei Durchführung des vereinfachten Verfahrens]
- € 13.500,00
- [Hier erforderlich, da Maßnahmen auf mehrere Wohnungen verteilt:] Angemessene Aufteilung der Kosten auf Ihre einzelne Wohnung: € 6.750,00
- 8 Prozent vom vorstehenden Betrag € 540,00

Ihre Wohnung ist 100 Quadratmeter groß, so dass

auf Ihre Wohnung verteilt.

Ich forderte Sie daher auf, zu Ihrer bisherigen monatlichen Miete von [€ 560,00] den Erhöhungsbetrag von [€ 45,00], [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Der Form halber teile ich mit, dass die Kappungsgrenze [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Mit freundlichen Grüßen

Vermieter

Hinweise für den Verwender (daher vom Mieterhöhungsschreiben abzutrennen)

Das Muster geht für die Mieterhöhung durch den Einbau einer neuen Zentralheizungsanlage von der Einsparung von Endenergie aus. Der Gesetzgeber definiert den Begriff „Endenergie“ wie folgt: „Die Menge an Energie, die der Anlagentechnik eines Gebäudes zur Verfügung stehen muss, um die für den Mieter erforderliche Nutzenergie sowie Verluste der Anlagentechnik zu decken. Die zur Versorgung eines Gebäudes benötigte Endenergie wird an der Schnittstelle Gebäudehülle gemessen und dort in Form von Heizöl, Erdgas, usw. übergeben.

Da die Zustimmung des Mieters zu einer Mieterhöhung gem. § 559 BGB nicht erforderlich ist (im Gegensatz zu einer Anpassung an die örtübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB), tritt die Rechtsfolge einer Mieterhöhung nach § 559 BGB unabhängig vom Willen des Mieters immer dann ein, wenn die Voraussetzungen des § 559 BGB gegeben sind. Daher resultiert das Begründungserfordernis der Mieterhöhung.

[REDACTED]

Die Mieterhöhung muss wegen § 559b Abs. 1 S. 2 BGB begründet werden: [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

Der Mieter schuldet die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Monats nach dem Zugang der Erklärung. [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] § 559b Abs. 2 BGB.

Wenn die Mieterhöhungserklärung fehlerhaft ist, kann sie nachgeholt werden, wirkt aber nicht zurück.

[REDACTED]

Die monatliche Mieterhöhung wird wie folgt ermittelt:

1. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], sollte der Rahmen für evtl. Schwankungen mit angegeben werden;
2. Die Gesamtkosten [REDACTED]
[REDACTED]
3. Ermittlung von [REDACTED]
[REDACTED]
4. Der Betrag nach Ziffer 3 wird [REDACTED]
[REDACTED]

Die konkrete Berechnung des Erhöhungsbetrags muss so erläutert werden, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Unter „Kosten“ sind alle tatsächlich entstandenen Kosten zu verstehen. Dazu gehören
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Die von den aufgewendeten Kosten abzuziehenden eingesparten Instandsetzungsarbeiten [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Soweit sich die Kosten für die einzelnen Wohnungen ermitteln lassen, [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Beim Einbau

einer Zentralheizung wäre im Anschluss die konkrete Umlage auf die beheizte Fläche der Wohnungen zulässig.

Eine Kappungsgrenze besteht gemäß [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]