



Objekt:		Gesamtwohlfäche		Wirtschaftsbeherr		Lfd Nummer		Mietvertragsnummer	
Esslingen, Schorndorfer Str. [REDACTED]		729,40		60 [REDACTED]		6		117 [REDACTED]	
Mietereinheit		0001-006		Name		[REDACTED]		[REDACTED]	
Wohlfäche m²		57,60		Wohlfäche m²		57,60		[REDACTED]	

1.) Darlegung der für die Modernisierung angefallenen Kosten und Instandhaltungsanteile

Auf die Ausführungen zu den einzelnen Modernisierungsmaßnahmen in unserem Modernisierungsankündigungsschreiben wird vollumfänglich Bezug genommen

Nr.:	Aufwendungen für alle Wohnungen (allgemeine Modernisierung)	angefallene Kosten der Maßnahme	in Abzug zu bringende Instandhaltungskosten	inst. siehe Erläuterung	unilagfähiger Modernisierungsanteil	davon KW-forderfähig	Ermittlung des auf Ihre Wohnung entfallenden Modernisierungskostenteiles	Modernisierungskostenteil für Ihre Wohnung	davon KW-forderfähig	Bemerkungen
1										
2	Einbau Aluminiumtaustur mit Wärmeschutzverglasung	3.573,17	611,12	1	2.962,05			233,50		
3	Erstmaliger Aufbau eines Haustürvordaches	4.216,41			4.216,41			332,39		
4										
5										
6	Wärmedämmung an den Außenwänden / Fassadenarbeiten	112.208,82	12.422,81	2	99.785,91	99.785,91		7.866,31	7.866,31	
7	Wärmedämmte Kunststofffenster in den Treppenhäusern	2.072,98	292,08	3	1.780,90	1.780,90		140,39	140,39	
8	Erneuerung der Elektrosteigeleitungen im Treppenhäuser	32.604,28			32.604,28			2.570,26		
9	Einbau von Hohlüren mit verbessertem Schall-, Wärme-, Brand- und Einbruchschutz	1.078,62	151,65	4	926,97			73,07		
10	Einbau eines Gas-Brennwertkessels	24.458,63	1.295,20	5	23.173,43	24.458,63		1.826,81	1.928,12	
11										
12	Hydraulischer Abgleich	9.381,96			9.381,96	9.381,96		739,60	739,60	
13										
14	Baunebenkosten	32.388,76	2.029,66	6	30.339,11	25.807,30		2.391,69	2.034,44	Architekten- und Ingenieurhonorare gem. HOAI
15										
	Summe allgemeine Modernisierungskosten	221.963,65	16.792,02	=	205.171,63	181.214,70		16.174,02	12.706,86	
	Aufwendungen für Ihre Wohnung									
16	Wärmegedämmte Kunststofffenster in den Wohnungen	2.476,82	367,21	7	2.109,61			2.109,61	2.109,61	
17	Erstmaliger Einbau von T30-Türen	719,29	126,48	8	592,80			592,80		
18	Einbau von Wohnungseingangstüren mit verbessertem Schall-, Wärme-, Brand- und Einbruchschutz	1.068,03	130,18	9	937,85			937,85		
19										
20										
21										
22	Baunebenkosten	82,42	12,06	6	70,36			70,36	40,77	gemäß § 9 (3) HOAI
	Summe wohnungsspezifische Kosten	4.346,65	636,93					3.710,61	2.150,38	
	Gesamtkosten Modernisierung für die Wohnung ohne Zuschuss							19.884,63	14.859,24	Gesamtkostenanteil für Ihre Wohnung
	Abzüglich Tilgungszuschuss KW Darlehen 161							1.867,41	1.867,41	Abzüglich Tilgungszuschuss
	Gesamtkosten Modernisierung für die Wohnung							18.027,23	13.001,84	Gesamtkostenanteil für Ihre Wohnung

2.) Berechnung der Mieterhebung:

Gemäß § 559 BGB sind wir berechtigt, die Kosten der Modernisierung als Grundlage für eine Mieterhöhung heranzuziehen. Entsprechend der gesetzlichen Grundlage kam die von Ihnen zu zahlende jährliche Miete um 11 % der aufgewendeten Kosten abzüglich von Zinsermäßigungen erhöht werden. Zur Durchführung der Maßnahme hat Ihre Vermieterin Fördermittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) in Anspruch genommen. Neben dem zinsgünstigsten Darlehen wurde ein Tilgungszuschuss der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) der KfW-förderfähigen Kosten in der oben dargestellten Kalkulation in Abzug gebracht. Der entsprechende Zinsvorteil zwischen dem derzeit üblichen Kapitalmarktzinssatz und dem vergünstigten KfW-Darlehen muss bei der Berechnung Ihrer Mieterpassung berücksichtigt werden. Das Darlehen der KfW verfügt über einen Zinssatz von 0,75 %. Die Zinssätze zur Fertigstellung der Modernisierung ergab, dass die marktüblichen Zinssätze niedriger als 0,75 % gewesen sind. Aus diesem Grund kann bei den Modernisierungskosten kein Zinsvorteil berücksichtigt werden.

Gemäß § 559 Bürgerliches Gesetzbuch dürfen 11 % der für Ihre Wohnung entstandenen Modernisierungskosten in Höhe von 18.027,23 € pro Jahr miethaftig geltend gemacht werden.
 11 % der für die Wohnung entstandenen Modernisierungskosten (§ 559 BGB) betragen 1.983,00 €
 Abzüglich Zinsermäßigung KfW-Darlehen 0,00%
 Umlagefähige Modernisierungskosten (abzüglich Zinsvorteil) i.H.v. 1.983,00 €
Dementsprechend ergibt sich für Ihre Wohnung eine Mieterhöhung/Monat in Höhe von 165,25 € monatlich (11 % der Kosten : 12 Monate).
 Entgegenkommenderweise begrenzen wir Ihre Mieterhöhung - ohne Anerkennung einer Rechtspflicht - auf einen Beitrag in Höhe von 143,75 € monatlich

3.) Erläuterung zur Instandhaltung

Fällige Instandhaltungskosten gehören nicht zu den umlagefähigen Modernisierungskosten, diese müssen von den Gesamtkosten der Maßnahme in Abzug gebracht werden. Bauteile, die erstmalig dem Baukörper durch feste Verbindung / Installation zugeführt wurden (z.B. Kellerdeckendämmung, Balkone), unterliegen nicht der genannten Verpflichtung zum Abzug von Instandhaltungsleistungen. Diese Maßgabe wurde im hier vorliegenden Modernisierungsobjekt berücksichtigt. Für die nachfolgend genannten Gewerke wurden zur Bemessung der zum Zeitpunkt der Modernisierung fälligen Instandhaltungen die Arbeiten festgelegt, die notwendig gewesen wären, wenn keine Modernisierung, sondern eine bloße Instandhaltung vorgenommen worden wäre. Der Kostenanteil für diesen Anteil stellt den Umfang dar, für den ein Abzug von den Modernisierungskosten vorzunehmen ist. Die für eine Instandhaltung ermittelten Kosten beruhen auf verhandelten Preisen mit unseren Vertragshandwerkern für vergleichbare Tätigkeiten.

Die Kosten für die im Folgenden genannten Arbeiten sind **NICHT** in die Berechnung der Mieterhöhung eingeflossen. Es handelt sich um eine Darstellung der notwendig fällig gewordenen Instandsetzungen, deren Kosten von den Gesamtkosten der Maßnahme in Abzug

1	Einbau wärmegeämmte Haustür Der Reparaturaufwand für die vorhandene Haustür wurde im Rahmen einer überschlägigen Kostenermittlung - basierend auf verhandelten Preisen mit unseren Vertragshandwerkern - durch den Bauleiter vorgenommen. Zugrunde gelegt wurden hier notwendige Reparaturen an Türstößblech, Beschlägen, Türöffner und Schöss. Abschlussleisten und Dichtungen sowie ein notwendiger Anstrich. Hierbei ist der tatsächliche Zustand der Haustür im Hinblick auf Bauart und Alter berücksichtigt worden. Im Rahmen der Bauausführung wurde mit Rücksicht auf die Gesamtmaßnahme (Wärmedämmung und Erscheinungsbild) entschieden, eine neue, wärmegeämmte Tür einzubauen. Der Anteil der Kosten für notwendige Reparaturen wurde von den Kosten der neuen Haustür in Abzug gebracht.
2	Anbringung Wärmedämmverbundsystem Das beigefügte Leistungsverzeichnis enthält die Kosten für Maßnahmen, die zur Instandhaltung aufzuwendend gewesen wären, wenn statt einer Modernisierung eine reine Instandhaltungsmaßnahme durchgeführt worden wäre. Einbau wärmegeämmter Fenster (Treppenhaus) Für die Ermittlung der zum Zeitpunkt der Modernisierung fälligen Instandhaltungsarbeiten an den vorhandenen Treppenhaustenstern wurde durch einen technischen Mitarbeiter unserer Modernisierungsabteilung eine Begutachtung der einzelnen Treppenhaustenster in den Modernisierungsobjekten durchgeführt (auch Glasbausteine und Wäbenglastenster). Dabei wurde der zu diesem Zeitpunkt fällige Instandsetzungsbedarf detailliert ermittelt. Die Ermittlung erfolgte zeitlich noch vor Beginn der Maßnahme. Aus dieser Begutachtung wurde ein Schadensbild für alle Treppenhaustenster des Objektes abgeleitet und der für eine Reparatur anfallende Betrag ermittelt. Für die nicht einzeln begutachteten Fenster wurde nach äußerer Inaugenscheinnahme anhand des allgemeinen Schadensbildes der gleiche Instandhaltungsaufwand unterstellt. Dieser so ermittelte Betrag wird als Instandhaltungskostenanteil von den Kosten der Treppenhaustensterarbeiten abgezogen, so dass nur der reine Modernisierungsanteil in die Mieterhöhungsberechnung einbezogen wird.
4	Hoflür Der Reparaturaufwand für die vorhandenen Hofluren wurde im Rahmen einer überschlägigen Kostenermittlung - basierend auf verhandelten Preisen mit unseren Vertragshandwerkern - durch den Bauleiter vorgenommen. Der Anteil der Kosten für notwendige Reparaturen wurde von den Kosten der neuen Hofluren in Abzug gebracht.
5	Modernisierung der Heizungsanlage(n) Das beigefügte Leistungsverzeichnis enthält die Kosten für Maßnahmen, die zur Instandhaltung aufzuwendend gewesen wären, wenn statt einer Modernisierung eine reine Instandhaltungsmaßnahme durchgeführt worden wäre. Baunebenkosten Bei den Baunebenkosten handelt es sich um die Summe der Kosten, die bei der Errichtung von Bauten zusätzlich neben den Baukosten anfallen. Hierzu zählen insbesondere Architekten- und Ingenieurleistungen sowie Gebühren. Im Rahmen der Modernisierungsmaßnahme wurden die angefallenen Architekten- und Ingenieurrechnungen rechnerisch nach der HOAI ermittelt und im Verhältnis der Modernisierungs- und Instandhaltungsanteile an den Gesamtkosten verteilt. Bei der Ermittlung der Kosten wurden sowohl das Leistungsprofil für die Objektplanung (gem. § 34 HOAI) als auch das Leistungsprofil für die technische Ausrüstung (gem. § 55 HOAI) in Verbindung mit den jeweiligen Honorartafeln § 35 HOAI (Objektplanung) und § 56 HOAI (technische Ausrüstung) berücksichtigt. Die Baunebenkosten für die "Aufwendungen für Ihre Wohnung" wurden gemäß § 9 (3) HOAI ermittelt. In der Mieterhöhungsberechnung werden nur die auf die reinen Modernisierungskosten entfallenden Baunebenkosten einbezogen.
7	Einbau wärmegeämmter Fenster (Wohnung) Für die Ermittlung der zum Zeitpunkt der Modernisierung fälligen Instandhaltungsarbeiten an den vorhandenen Wohnungsfenstern wurde durch einen technischen Mitarbeiter unserer Modernisierungsabteilung eine Begutachtung der einzelnen Fenster verschiedener Wohnungen in den Modernisierungsobjekten durchgeführt. Dabei wurde der zu diesem Zeitpunkt fällige Instandsetzungsbedarf detailliert ermittelt. Die Ermittlung erfolgte zeitlich noch vor Beginn der Maßnahme. Aus dieser Begutachtung wurde ein Schadensbild für alle Fenster des Objektes abgeleitet und der für eine Reparatur anfallende Betrag ermittelt. Für die nicht einzeln begutachteten Wohnungsfenster wurde nach äußerer Inaugenscheinnahme anhand des allgemeinen Schadensbildes der gleiche Instandhaltungsaufwand unterstellt. Dieser so ermittelte Betrag wird als Instandhaltungskostenanteil von den Kosten der Fensterarbeiten abgezogen, so dass nur der reine Modernisierungsanteil in die Mieterhöhungsberechnung einbezogen wird.
8	T-30 Tür Der Reparaturaufwand für die vorhandenen T-30 Türen wurde im Rahmen einer überschlägigen Kostenermittlung - basierend auf verhandelten Preisen mit unseren Vertragshandwerkern - durch den Bauleiter vorgenommen. Der Anteil der Kosten für notwendige Reparaturen wurde von den Kosten der neuen T-30 Türen in Abzug gebracht.

Der Reparaturaufwand für die vorhandene Wohnungseingangstür wurde im Rahmen einer überschlüssigen Kostenermittlung - basierend auf verhandelten Preisen mit unseren Vertragshandwerkern - durch den Bauleiter vorgenommen. Der Anteil der Kosten für notwendige Reparaturen wurde von den Kosten der neuen Wohnungstür in Abzug gebracht.