

20.06.2017

Veränderung der Grundmiete wegen Modernisierung
Objekt: Richard-Schmid-Straße 70619 Stuttgart

Sehr geehrte

wir haben Ihre monatliche Grundmiete, wie aus der Anlage ersichtlich, mit Wirkung zum 01.09.2017 von 465,00 EUR um 43,61 EUR auf 508,61 EUR geändert.

Die neu zu zahlende Gesamtmiete zum 01.09.2017 stellt sich - sofern zwischenzeitlich keine weiteren Änderungen eintreten - wie folgt dar:

	bisher	Veränderung	neue Miete
Grundmiete	465,00 EUR	43,61 EUR	508,61 EUR
Betriebskostenvorauszahlung	85,00 EUR		85,00 EUR
Heizkostenvorauszahlung	24,00 EUR		24,00 EUR
Gesamtmiete	574,00 EUR	43,61 EUR	617,61 EUR

Die neue Gesamtmiete bzw. der einmalige Gesamtbetrag wird auf der Grundlage der Einzugsormächtigung erhoben. Sofern Sie Ihre Miete durch Zahlschein bar einzahlen, bitten wir Sie, den geänderten Betrag zu berücksichtigen. Daueraufträge bitten wir entsprechend zu ändern.

Ebenfalls anbei senden wir Ihnen eine energiewirtschaftliche Auswertung. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass es sich bei den dort beschriebenen Energieeinsparungen um rein rechnerische Größen handelt, die nicht der tatsächlichen Energieeinsparung entsprechen müssen, da diese auch von weiteren Faktoren abhängen, wie z.B. dem individuellen Nutzerverhalten wie Lüftung, Anzahl der ständig beheizten Räume, Anzahl der Personen usw. Diese Faktoren können hier jedoch nicht berücksichtigt werden.

Wenn Sie Fragen zu dieser Mietanpassung haben, stehen wir gern unter der vorgenannten Servicenummer zur Verfügung. Schriftliche Anfragen senden Sie bitte an die Vonovia Kundenservice GmbH, Postfach, 44784 Bochum.

Sofern Sie Hilfen zum Lebensunterhalt von einer staatlichen oder kommunalen Institution erhalten, legen Sie dieses Schreiben bitte dort vor. Wenn die Sozialbehörde der Übernahme einer höheren als der bisherigen Wohnkostenbelastung nicht zustimmt, wenden Sie sich bitte an unsere vorgenannte Servicenummer oder schriftlich an die Vonovia Kundenservice GmbH, Postfach, 44784 Bochum. Bitte fügen Sie Ihrem Schreiben die schriftliche Mitteilung der Behörde bei. Wir werden dann versuchen, eine Lösung für Sie zu finden.

Kostenzusammenstellung und Berechnung der Mieterhöhung zum 01.09.2017

VONOVIA

Objekt: Richard-Schmid-Str. [REDACTED]	Gesamtwohnfläche: 1.036,00	Wirtschaftskennwert: 200972	LD-Nummer: 13	Mietvertragsnummer: [REDACTED]	Mietwert: [REDACTED]
Name: [REDACTED]					Wohnfläche m ² : 45,00

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	netto zu zahlende Einbuherträge	umlagefähiger Modernisierungsanteil	Ermittlung des auf Ihre Wohnung entfallenden Modernisierungsanteils	Modernisierungskostenanteil für Ihre Wohnung	Bemerkungen
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								
11	Modernisierung der Heizungsanlage	103.086,58		1.285,20	101.803,38		4.421,96	
12								
13								
14								
15	Bausparkosten	32.839,03	253,34		32.585,69		1.413,66	Architekten- und Ingenieurhonorare gem. HOAI
	Summe allgemeine Modernisierungskosten	135.927,61	1.578,54		134.349,07		5.835,62	
Nr.	Aufwendungen für Ihre Wohnung							
16								
17								
18								
19								
20								
21								
22								
	Summe wohnungsspezifische Kosten							
	Gesamtkosten Modernisierung für die Wohnung						5.835,62	Gesamtkostenanteil für Ihre Wohnung

2.) Berechnung der Mieterhöhung:

Gemäß § 559 Bürgerliches Gesetzbuch dürfen 11 % der für Ihre Wohnung entstandenen Modernisierungskosten in Höhe von
 Dementsprechend ergibt sich für Ihre Wohnung eine Mieterhöhung/Monat in Höhe von
 Entgegenkommenderweise begrenzen wir Ihre Mieterhöhung -ohne Anerkennung einer Rechtspflicht- auf einen Betrag in Höhe von

5.835,62 € pro Jahr nichtwirksam geltend gemacht werden.
53,49 € monatlich, (11 % der Kosten : 12 Monate)
43,81 € monatlich

1.) Erläuterung zur Instandhaltung

Fällige Instandhaltungskosten gehören nicht zu den umlegfähigen 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. Kellerdämmung, Balkone) unterliegen nicht der genannten Verpflichtung zum Abzug von Instandhaltungskosten. Diese Maßgabe würde 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 Vertrags Handwerkern für vergleichbare Tätigkeiten.

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

1) Modernisierung der Heizungsanlagen

Das beigefügte Leistungsverzeichnis enthält die Kosten für Maßnahmen, die zur Instandhaltung aufzuwenden gewesen wären, wenn statt einer Modernisierung eine reine Instandhaltungsmaßnahme durchgeführt worden wäre.

2) 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 Ingenieurleistungen rechtskonform nach der HOAI ermittelt und im Verhältnis der Modernisierungs- und Instandhaltungsanteile an den Gesamtkosten verteilt. Bei der Ermittlung der Kosten wurden sowohl das Leistungsbild für die Objektplanung (gem. § 34 HOAI) als auch das Leistungsbild für die technische Ausrüstung (gem. § 55 HOAI) in Verbindung mit den jeweiligen Honorarfeln § 36 HOAI (Objektplanung) und § 56 HOAI (technische Ausrüstung) berücksichtigt. In der Mieterhöhungsberechnung werden nur die auf die reinen Modernisierungskosten entfallenden Baunebenkosten einbezogen.