

RECHTSSCHUTZVERSICHERUNG LEGTE DIE PROZESSKOSTEN VOR

Streit um die inhaltlichen Anforderungen an das Mieterhöhungsschreiben nach einer Modernisierung

Andreas J. ist Mitglied in einem Haus & Grund Ortsverein und vermietet eine Wohnung im Erdgeschoss an Marga Z. Das Haus stammt aus den 1950er-Jahren und wird grundlegend von der Eigentümergemeinschaft saniert. Es wird mit einer Wärmedämmung und neuen Fenstern ausgestattet, und die alte Ölheizung wird durch eine moderne Zentralheizung ausgetauscht. Andreas J. teilt der Mieterin die geplanten Arbeiten zu Beginn des Jahres detailliert mit. Die Umsetzung erfolgt im Laufe des Frühjahrs. In einem Schreiben vom 1. Mai 2024 informiert er die Mieterin, dass sich die Miete aufgrund der Modernisierungsmaßnahmen um 95 Euro monatlich erhöht. Dies entspricht einer Steigerung der aktuellen Miete um 11 Prozent.

Andreas J. erläutert in dem Schreiben die Gesamtkosten sowie die zukünftig ersparten Instandsetzungskosten infolge der jeweiligen Maßnahmen. Außerdem erklärt er, wie die durchgeführten baulichen Maßnahmen den Gebrauchswert der Mietsache dauerhaft erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse langfristig verbessern und zu einer nachhaltigen Einsparung von Energie führen. Der auf Marga Z. entfallende Teil wird anhand der von ihr genutzten Wohnfläche berechnet und entsprechend ausgewiesen.

Aufschlüsselung der Modernisierungskosten

Die Mieterin sieht sich nicht zur Zahlung der Mieterhöhung verpflichtet, da die Kosten nicht ausreichend auf die einzelnen Modernisierungsmaßnahmen aufge-

schlüsselt wurden. Sie ist der Ansicht, dass die Kosten für die einzelnen Gewerke separat ausgewiesen werden müssen. Deshalb verweigert Marga Z. die verlangte Mieterhöhung.

Andreas J. reicht daraufhin Klage ein. Das Amtsgericht stellt fest, dass die Mieterhöhung ausreichend begründet wurde, und verurteilt die Mieterin zur Zahlung der Mieterhöhung. Es genüge, dass die Gesamtkosten einer Modernisierungsmaßnahme sowie die in Abzug gesetzten Kosten für dadurch eingesparte Instandsetzungsmaßnahmen angegeben wurden. Die Mieterin ist hierdurch ausreichend über den Grund und den Umfang der Modernisierung

informiert, sodass sie die Maßnahmen auf Plausibilität überprüfen und entsprechend nachvollziehen kann. Aus dem Schreiben des Vermieters ging außerdem ausdrücklich hervor, dass die Maßnahmen der Energieeinsparnis dienen sollen. Dabei ist es grundsätzlich nicht notwendig, einen insgesamt ermittelten Energieeinsparungsbeitrag für mehrere energetische Maßnahmen auf die einzelnen Baumaßnahmen aufzuteilen.

Marga Z. wird zu Zahlung der Mieterhöhung verurteilt. Die von ROLAND Rechtsschutz verauslagten Prozesskosten muss die Mieterin einschließlich der von Andreas J. gezahlten Selbstbeteiligung erstatten. ■ ws

MITGLIEDERVORTEIL

Mit den Rechtsschutzlösungen für Eigentümer und Vermieter der ROLAND Rechtsschutz-Versicherung können Sie Ihre Interessen im Streitfall umfassend absichern. Als Haus & Grund Mitglied erhalten Sie attraktive Vorteile beim Abschluss einer ROLAND Rechtsschutzversicherung. Mehr dazu erfahren Sie über den entsprechenden Button auf der Internetseite von Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN direkt auf der Startseite.

Mehr Informationen unter: [HausundGrund-Verband.de](https://hausundgrund-verband.de)



Feuchter Keller?

Nasse Wände?

BKM
MANNESMANN
Fachbetrieb für ein trockenes Zuhause



BKM Abdichtungstechnik GmbH
Rheinpromenade 13 | 40789 Monheim am Rhein
info@bkm-duesseldorf.de
www.bkm-duesseldorf.de

Kostenfreie Schadensanalyse anfordern! Tel. 0211 - 90 98 62 05



DER DIREKTE DRAHT ZU IHREM ORTSVEREIN

HILDEN



Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet Hilden e.V.

Nove-Mesto-Platz 3b, 40721 Hilden
Tel. 0 21 03 / 5 54 02, Fax 0 21 03 / 9 08 28 09

Öffnungszeiten: Mo., Mi., Fr. von 9 bis 12 Uhr

Rechtsberatung: Rechtsanwalt Andreas Adán, Beratung nur mit vorheriger Terminvergabe

Steuerberatung: Steuerberater Wolfgang Heiliger, per Telefon jeden Montag von 15 bis 18 Uhr, Telefon 0 21 03 / 98 41 36, Stichwort: Haus & Grund

Bautechnische Beratung: Architekt Dipl.-Ing. Christof Gemeiner, Tel. 0 21 03 / 3 33 90

VELBERT

Haus & Grund e.V. Velbert

Postfach 10 04 72, 42504 Velbert
Friedrichstraße 284, 42551 Velbert

Tel. 0 20 51 / 5 44 16, Fax 0 20 51 / 5 96 22

info@hausundgrund-Velbert.de

Sprech- und Beratungszeiten: Mo. von 17 bis 19 Uhr, Di. von 10 bis 12 Uhr und Do. von 15 bis 17 Uhr. Persönliche Beratung nur nach Terminabsprache.

HEILIGENHAUS

Haus & Grund Heiligenhaus e.V.

Postfach 10 01 54, 42566 Heiligenhaus, Tel. 0 20 51 / 544 16, Fax 0 20 51 / 596 22, info@hausundgrund-Heiligenhaus.de

Geschäftsstelle: Hauptstr. 166 (Reisebüro), Heiligenhaus

Rechtsberatung: jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat von 15 bis 17.30 Uhr (durch Rechtsanwältin Dagmar aus der Fünthen)

DÜSSELDORF/BENRATH

Groß-Benrather Haus- und Grundeigentümergebiet e.V.

RA Manfred Weise, Berliner Allee 57, 40212 Düsseldorf

Tel. 02 11 / 1 72 97-0, Fax 02 11 / 1 72 97-22

info@hausundgrund-duesseldorf-benrath.de

Die Beratungen finden durch Herrn RA Weise nach telefonischer Rücksprache statt.