

24. Mieterhöhungsassistent

24.1 Einführung

Für die Durchführung von Mieterhöhungen stehen dem Vermieter grundsätzlich vier verschiedene Erhöhungsverfahren zur Verfügung:

- Erhöhung einer Staffelmiete § 557a BGB
- Erhöhung einer Indexmiete § 557b BGB
- Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete BGB §§ 558 ff (z.B. mit Mietspiegel)
- Mieterhöhung aufgrund von Modernisierungen BGB § 559

Der Gesetzgeber hat für die Anwendung der jeweiligen Mieterhöhungsverfahren eine Reihe von Voraussetzungen und Fristen festgelegt.

Mit Immoware24 können Sie für die **Mieterhöhung von Index- und ortsüblichen Vergleichsmieten nach Mietspiegel** einen Mieterhöhungsassistenten (kostenpflichtiger MEH-Assistent) nutzen.

Sie können die Mieterhöhung aufgrund vereinbarter Staffelmieten ohne Nutzung eines Mieterhöhungsassistenten abbilden. Die Erhöhung nach ortsüblichen Vergleichsmieten mit Hilfe von Vergleichswohnungen oder Sachverständigengutachten oder automatisierte Modernisierungsumlagen können Sie nicht abbilden.

Für die Verwendung des Mieterhöhungsassistenten stehen die Mietspiegel folgender Kommunen zur Verfügung:

- Leipzig
- Berlin
- München
- Hamburg
- Dresden



KOSTENPFLICHTIGES MODUL

Mieterhöhungsprozesse auf der Basis von Vergleichsmiete zu erstellen ist in Immoware24 kostenpflichtig.

Nähere Angaben entnehmen Sie Ihren Vertragsunterlagen zur Nutzung von Immoware24 oder kontaktieren Sie das Vertriebsteam.

Für die Mieterhöhung nach Indexmiete fallen keine gesonderten Kosten an.



Haftungsausschluss

Die Gültigkeit eines Mieterhöhungsverfahrens wird durch kommunale Entscheidungen (z.B. zur Mietpreisbremse), individuelle Mietvertragsvereinbarungen und eine dynamische Rechtsprechung beeinflusst.

Ob die berechneten Mieterhöhungen ein wirksames Mieterhöhungsverfahren begründen, kann daher nur der Verwalter entscheiden.

Mieterhöhung bei Staffelmiete § 557a BGB (ohne Mieterhöhungsassistent)

Als Voraussetzung für eine Staffelmieterrhöhung beachten Sie:

- Staffelmieten stehen im Mietvertrag und müssen von allen Mietern unterschrieben sein.
- Jeder Staffel muss ein absoluter Betrag zugeordnet sein, prozentuale Erhöhungen sind ungültig.
- Die Anzahl der Staffeln kann unendlich sein, üblicherweise zwischen drei und zehn Jahren.
- Zwischen den Mieterhöhungen muss mindestens ein Zeitraum von einem Jahr liegen.
- Die Staffelnbeträge dürfen unabhängig von der ortsüblichen Vergleichsmiete sein, ihr Anstieg darf mehr als 20 Prozent innerhalb von drei Jahren ausmachen → außer am Standort der Immobilie gilt eine Mietpreisbremse. Solange die Staffelmiete gilt, kann keine Modernisierungsumlage erfolgen.
- Ein Jahr nach letzter Staffel können Sie die Mieterhöhung nach Vergleichsmiete durchführen.
- Zu Beginn der Staffel tritt die Mieterhöhung automatisch in Kraft, es ist kein Ankündigungsschreiben mit dem Erhöhungsverlangen und kein Zustimmungsverfahren notwendig.

Mieterhöhung gemäß Indexmiete § 557b BGB (mit Mieterhöhungsassistent)

Als Voraussetzung für Indexmieterrhöhung beachten Sie:

- Der Mietvertrag enthält die Festlegung, dass die **Miete durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex in Deutschland bestimmt** wird (Indexmiete). Die Vereinbarung muss von allen Mietern unterschrieben sein.
- Die Mieterhöhung erfolgt nicht wie bei einer Staffelmiete automatisch, sondern muss gegenüber dem Mieter **zum übernächsten Monat** angekündigt werden. Es ist keine Zustimmung des Mieters notwendig (auch der Mieter kann z.B. eine Mietreduzierung ankündigen).
- Die Mieterhöhung wird anhand des Verbraucherindex neu berechnet.
- Zwischen den Mieterhöhungen muss mindestens ein Zeitraum von einem Jahr liegen.
- Solange die Indexmiete gilt, kann keine Modernisierungsumlage erfolgen (mit Ausnahme baulicher Maßnahme wegen nicht zu vertretener Umstände).

Mieterhöhung gemäß ortsüblicher Vergleichsmiete § 558 BGB (mit Mieterhöhungsassistent)

Als Voraussetzung für Vergleichsmiete beachten Sie:

- Es handelt sich um **preisfreien Wohnraum**, d.h. es gilt kein Umlageausfallwagnis, es gilt weder Index- noch Staffelmieterrhöhung und es ist kein gewerblicher Mieter.
- Die **Ankündigung des Mieterhöhungsverlangens darf frühestens 12 Monate** nach dem Inkrafttreten der vorhergehenden Mieterhöhung oder nach Mietbeginn dem Mieter übergeben werden. Erhält der Mieter das Mieterhöhungsverlangen vorher, ist dieses unwirksam!

Der Mieter muss der Mieterhöhung zustimmen. Der Vermieter muss den Mieter zu dieser Zustimmung auffordern. Durch die dem Mieter einzuräumende **Überlegungs-/Zustimmungsfrist von drei Monaten** zusätzlich zur Jahressperrfrist **wird die Miete also tatsächlich immer erst nach 15 Monaten steigen.**

Der Mieter hat somit immer **mindestens zwei Monate Zeit**, um das Mieterhöhungsverlangen zu prüfen (der Monat, in dem das Ankündigungsschreiben eingeht sowie die beiden folgenden Monate).

- Die Frist von 12 Monaten nach letzter Mieterhöhung **gilt nicht bei Mieterhöhung durch Modernisierungsumlage**. Modernisierungskosten dürfen zusätzlich auf die Miete übertragen werden und sind anschließend Teil der Grundmiete.
- Die Erhöhung darf durch die Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete innerhalb von drei Jahren nicht höher sein als **aktuell 20 Prozent (Kappungsgrenze)**. Bei dieser Kappungsgrenze bleiben mögliche Erhöhungen wegen Modernisierungen außen vor. In einzelnen Kommunen kann die mögliche Erhöhung zudem auf **15 Prozent (Mietpreisbremse)** herabgesetzt sein.
- Ist das Mietverhältnis, befristet auf einen bestimmten Zeitraum, abgeschlossen und wurde aus diesem oder einem anderen Grund eine **Mieterhöhungs-Sperrfrist** vereinbart, erfolgt keine Erhöhung.
- Der Mieter erhält mit der Mieterhöhung ein **Sonderkündigungsrecht**. Innerhalb der Zustimmungsfrist kann der Mieter die Wohnung mit einer Frist von nur zwei Monaten kündigen. Macht der Mieter vom Sonderkündigungsrecht Gebrauch, erhöht sich die Miete für den restlichen Mietzeitraum nicht.
- Das **Mieterhöhungsverlangen** muss schriftlich erfolgen, begründet werden und der **formellen Wirksamkeit** entsprechen. Das Mieterhöhungsverlangen muss in Objekten der **Fremdverwaltung im Namen des Eigentümers/Vermieters** abgegeben werden. Dem Ankündigungsschreiben der Mieterhöhung fügen Sie an:
 - **die Hausverwaltervollmacht im Original** (in Objekten der Fremdverwaltung)
Wenn keine Originalvollmacht übersandt wird, kann der Mieter das Schreiben mangels Vorlage einer Vollmacht zurückweisen (wenn die Vollmacht nicht bereits früher nachgewiesen wurde)
 - **der Erhöhung zugrunde liegender Mietspiegel**
In Kommunen mit frei zugänglichem Mietspiegel ist dies selten notwendig. Bei einer Schutzgebühr von mehr als 4 € kann der Mietspiegel aber ggf. als nicht frei zugänglich gelten. Beachten Sie beim Anfügen des Mietspiegels ggf. das Copyright.
- **Für die materielle Wirksamkeit** der Mieterhöhung muss die Begründung alternativ beruhen auf:
 - **Mietspiegel (§§ 558c und 558d BGB) → einfach oder qualifiziert***
 - Mietdatenbank (§ 558e BGB)**
 - Sachverständigengutachten**
 - Vergleichswohnungen**

*qualifizierte Mietspiegel gelten nach Erstellung zwei Jahre und können einmalig zwei Jahre fortgeschrieben werden, danach gelten Sie bestenfalls als einfache Mietspiegel
** deckt der MEH-Assistent von Immoware24 nicht ab
- Ein **Schweigen des Mieters gilt nicht als Zustimmung**. Zahlt der Mieter fünf Monate lang vorbehaltlos die höhere Miete, wird die Zustimmung unterstellt. Auch die Änderung des Dauerauftrages durch den Mieter kann als Zustimmung gewertet werden. Wirken Sie dennoch auf eine schriftliche Zustimmung des Mieters hin.
- Stimmt der Mieter dem Mieterhöhungsverlangen nicht zu, muss geklagt werden.

Die **Klagefrist** endet drei Monate nach Zustimmungsfrist, danach ist nur ein erneutes Mieterhöhungsverlangen gegenüber dem Mieter möglich.

Beispiel Klagefrist:

Mieterhöhungsverlangen vom 15.12.2016 zum 01.03.2017

Zustimmungsfrist läuft ab am 28.02.2017

Klagefrist läuft ab am 29.05.2017 (keine Sonn- und Feiertage → der 28.05.2017 ist ein Sonntag)

24.2 Nutzung des Mieterhöhungsassistenten vorbereiten

Der Mieterhöhungsassistent (MEH-Assistent) unterstützt Erhöhungen der Index- und der ortsüblichen Vergleichsmiete nach Mietspiegel.

Eine Erhöhungsmöglichkeit nach ortsüblichen Vergleichsmieten mit Hilfe von Vergleichswohnungen oder Sachverständigengutachten und die automatisierte Modernisierungumlage stehen nicht zur Verfügung. Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungsumlagen müssen Sie in den Mietverträgen manuell erfassen.

Um den MEH-Assistent zu nutzen, führen Sie einige Vorbereitungen in Immoware24 durch.

24.2.1 Erhöhung der Mietzahlung bestimmen

Sie können als monatliche Zahlungen in Immoware24 zur standardmäßig vorhandenen Miete auch eigene Zahlungen hinzufügen. Damit kann es an den Mietverträgen in Immoware24 verschiedene Mietzahlungen geben, z.B. Gewerbemiete, Wohnraummiete, Mietminderung, EBK-Zuschlag, Strompauschale etc.

Stellen Sie sicher, dass **für jeden Mietvertrag nur EINE Zahlung der Zahlungsart MIETE** verwendet wird. Zusätzliche Mietzahlungen, die keine Vorauszahlungen sind, müssen Sie als **Zahlungsart „SONSTIGE MIETE“** definieren.

Der MEH-Assistent kann anderenfalls ggf. keine eindeutige Mietzahlung für eine Erhöhung finden.

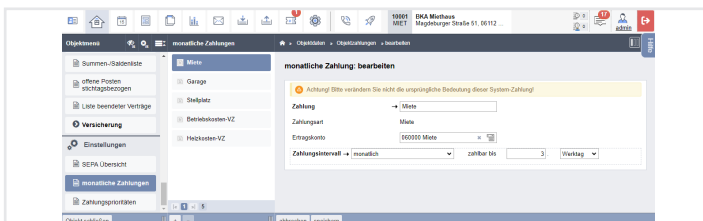


Abb. 458: Zahlungsart Miete und

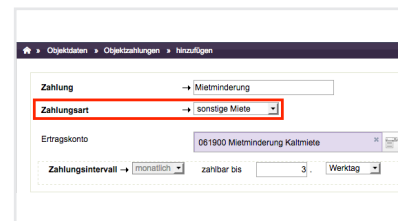


Abb. 459: Zahlungsart Sonstige Miete

Das gilt auch für eine ggf. angelegte Zahlung „**Mietminderung**“. Diese muss ebenfalls als **Sonstige Miete** definiert sein. Wenn Sie das Systemkonto **061900 Mietminderung Kaltmiete** als **Ertragskonto** für diese Zahlung festlegen, wird ein dort erfasster negativer Betrag im Rahmen der automatischen Sollstellung ebenfalls gebucht und automatisch mit der Miete verrechnet.

<u>Zahlung</u>	<u>Zahlungsart</u>	oder	<u>Zahlung</u>	<u>Zahlungsart</u>	oder	<u>Zahlung</u>	<u>Zahlungsart</u>
Miete	Miete		Gewerbemiete	Miete		Wohnraummiete	Miete
Strompauschale	Sonstige Miete		BKV	BKV		Mietminderung	Sonstige Miete
BKV	BKV					BKV	BKV
HKV	HKV						

Für Bruttomieten (Pauschalmieten → ohne BKVZ/HKVZ und ohne BKA/HKA) können Sie den MEH-Assistenten nicht nutzen. Pauschalmieten werden zwar auch als Zahlungsart

„Miete“ erfasst, aber die Mietverträge erhalten keine Umlageeigenschaften, um so bei den BKA unberücksichtigt zu bleiben.

Dadurch fehlt die Flächenangabe zur Nutzung des Mieterhöhungsassistenten für die Bewertung einer VE nach Mietspiegel.

24.2.2 anzuwendende Mieterhöhungsart bestimmen

An den monatlichen Zahlungen im Mietvertrag können Sie für die Arten der Miete Markierungen setzen, um damit festzulegen, welche Mieterhöhungsart durchzuführen ist.

Markierungen können Sie bei der Erfassung der monatlichen Zahlungen im Mietvertrag setzen.

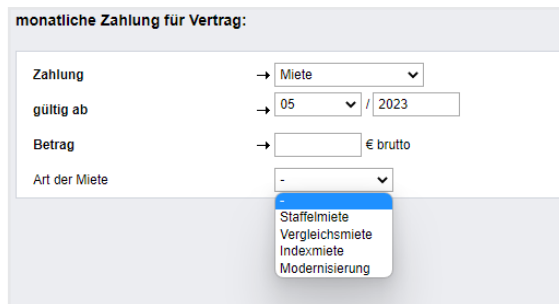


Abb. 460: monatliche Zahlungen im Mietvertrag erfassen

Markierungen können Sie bei der Bearbeitung der monatlichen Zahlungen im Mietvertrag setzen.

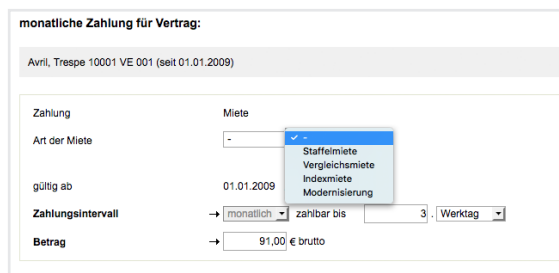


Abb. 461: monatliche Zahlungen im Mietvertrag bearbeiten

Verwalten Sie Mietverträge mit vereinbarten „**Indexmieten (IDX)**“, müssen Sie diese im Mietvertrag in Immoware24 als Indexmiete markieren, damit der MEH-Assistent die korrekte Erhöhungsart zuordnen kann. Das gilt auch für bereits erfasste Zahlungen.

Für Indexmieten wird die Markierung „IDX“ an der Miete gesetzt.

Zusätzlich erfassen Sie die Preisbasis und den geltenden Verbraucherpreisindex der Zahlung bei jeweiligem Zahlungsbeginn.

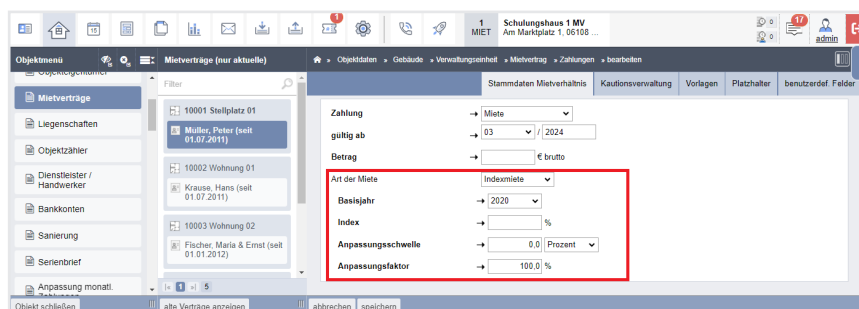


Abb. 462: Kennzeichnung Index-Miete beim Mietverhältnis hinzufügen

Die Kennzeichnung ist auch beim *bearbeiten* vorhandener oder *hinzufügen* von Zahlungen notwendig.

Abb. 463: Art der Miete kennzeichnen bei der Bearbeitung vorhandener Zahlung oder neue Zahlung hinzufügen

Anpassungsschwelle:

Die Anpassungsschwelle wird im Falle einer Vereinbarung einer Bagatellklausel verwendet, um sicherzustellen, dass eine Mieterhöhung erst dann durchgeführt wird, wenn diese Schwelle überschritten wird. Dadurch soll verhindert werden, dass jede geringfügige Änderung des Verbraucherpreisindex als Grund für eine Mietänderung genutzt wird.

Sie können in diesem Dialog festlegen, ob Sie die Anpassungsschwelle anhand von veränderten Indexpunkten oder prozentual definieren:

Geben Sie im Feld „Anpassungsschwelle“ den Wert der Abweichung vom Anfangsindex an. Wählen Sie in der Aufklappliste dahinter aus, ob Sie den Wert in Punkten oder in Prozent angeben.

Die Anpassungsschwelle blockiert somit eine Erhöhung, bis die Mindest-Änderung des Verbraucherpreisindex überschritten wurde.

Anpassungsfaktor:

Standardmäßig beträgt der Anpassungsfaktor 100%. Falls mit dem Mieter eine Vereinbarung besteht, dass Sie nur einen Teil des durch die Indexänderung resultierenden Erhöhungsbetrags weitergeben, können Sie diesen hier eintragen.

Das Ergebnis wird in den Mietvertrag übernommen.

monatliche Zahlungen (hinzufügen / ändern)								
monatliche Zahlung	gültig von	gültig bis	Netto	USt.	USt.	Brutto	Art der Miete	Aktion
Miete	01/2012	02/2024	510,00 €	0,00 €	0,00 %	510,00 €		✖
	03/2024	-	500,00 €	0,00 €	0,00 %	500,00 €	IDX 100,0% (2020)	✖
Garage	01/2012	-	90,00 €	0,00 €	0,00 %	90,00 €		✖
Reinigungskosten-VZ	01/2012	-	160,00 €	0,00 €	0,00 %	160,00 €		✖
Heizkosten-VZ	01/2012	-	180,00 €	0,00 €	0,00 %	180,00 €		✖

Abb. 464: Indexmiete im Mietvertrag

Verwalten Sie Mietverträge mit in der Miete enthaltenen Modernisierungsumlagen, gehen Sie analog vor wie bei der Indexmiete. Sie müssen diese im Mietvertrag als „**Modernisierungsmiete (MOD)**“ markieren. Der MEH-Assistent kann diese Mieterhöhung zur Berechnung der Jahressperrfrist und der max. möglichen Mieterhöhung innerhalb von drei Jahren (Kappungsgrenze bei Vergleichsmieterhöhung) berücksichtigen.

Für Modernisierungsmieten wird die Markierung „MOD“ in der **Miete inkl. Modernisierungs-**

erhöhung gesetzt.

Erfassen Sie **nicht** den Erhöhungsbetrag der Modernisierungsumlage, da dieser Teil der Grundmiete ist.

Den MOD-Betrag ermittelt der MEH-Assistent als Differenz zur Vorgänger-Miete.

Die **Vorgängermiete** wird hierfür zwingend benötigt.

Die durch Modernisierungszuschlag bereits erfolgte Erhöhung mindert den Maximalerhöhungswert nicht.

Beispiel für die Auswirkung der Mieterhöhung durch Modernisierung auf die Kappungsgrenze:

Erhöhung ohne Modernisierung		Erhöhung durch Modernisierung	
Miete ab 2015	350,00 €	Miete ab 2015	350,00 €
Miete ab 2016	370,00 €	Miete ab 2016	370,00 € (incl. 20,00 € Mod-Zuschlag)
Neue VGL-Miete ab 2018	402,50 €	Neue VGL-Miete ab 2018	422,50 €
Max Erhöhung 15% auf Basis 2015 =	52,50 €	Max Erhöhung 15% auf Basis 2015 =	52,50 €
Davon wurden bereits erhöht	20,00 €	Erhöhung durch Modernisierung bleibt unbeachtet.	
Mögliche Erhöhung jetzt	32,50 €	Mögliche Erhöhung jetzt	52,50 €

monatliche Zahlungen (hinzufügen / ändern)

monatliche Zahlung	gültig von	gültig bis	Netto	USt.	Brutto	Art der Miete	Aktion
Miete	01/2012	02/2024	510,00 €	0,00 €	0,00 %	510,00 €	
	03/2024	-	500,00 €	0,00 €	0,00 %	500,00 €	MOD
Garage	01/2012	-	90,00 €	0,00 €	0,00 %	90,00 €	
Betriebskosten-VZ	01/2012	-	160,00 €	0,00 €	0,00 %	160,00 €	
Heizkosten-VZ	01/2012	-	180,00 €	0,00 €	0,00 %	180,00 €	

Abb. 465: Miete inkl. Modernisierungszuschlag im Mietvertrag

Verwalten Sie Mietverträge mit vereinbarten „**Staffelmieten (STF)**“, müssen Sie diese nicht zwingend im Mietvertrag in Immoware24 markieren.

Für Neuverträge ist dies jedoch zu empfehlen.

Der MEH-Assistent prüft Verträge, die keine Markierung für Indexmietverträge haben, immer auf Mieterhöhung nach Vergleichsmiete, außer es sind Zahlungen mit **zukünftigem Gültigkeitsdatum im Mietvertrag** vorhanden.

In diesem Fall wird dieser Mietvertrag als Staffelmietvertrag erkannt und nicht auf Vergleichsmieterhöhung geprüft.

monatliche Zahlungen (hinzufügen / ändern)

monatliche Zahlung	gültig von	gültig bis	Netto	USt.	Brutto	Art der Miete	Aktion
Miete	01/2012	02/2024	510,00 €	0,00 €	0,00 %	510,00 €	STF
	03/2024	-	500,00 €	0,00 €	0,00 %	500,00 €	STF
Garage	01/2012	-	90,00 €	0,00 €	0,00 %	90,00 €	
Betriebskosten-VZ	01/2012	-	160,00 €	0,00 €	0,00 %	160,00 €	

Abb. 466: Staffelmiete im Mietvertrag

Daraus ergibt sich, dass für alle **Mietverträge ohne eine Markierung** immer die Möglichkeit der Mieterhöhung nach Vergleichsmiete gemäß Mietspiegel geprüft wird.

Eine Ausnahme bildet der zuvor erwähnte Fall: bei Zahlungen mit zukünftigem Gültigkeitsdatum gilt dies als Staffelmietvertrag und wird von der Prüfung ausgeschlossen.



ACHTUNG: Bereits erfasste Zahlungen in den Mietverträgen müssen Sie nur dann nachträglich mit einer Markierung versehen, wenn es sich um Indexmieten handelt oder die Mieten einen Modernisierungszuschlag enthalten.

Die Art der Miete im Mietvertrag in ImmoWare24 wird automatisch als **Vergleichsmiete (VGL)** gekennzeichnet, wenn Sie mit Hilfe des Mieterhöhungsassistenten eine Vergleichsmieterhöhung durchgeführt haben.

Bereits erfasste Mietzahlungen in den Mietverträgen müssen Sie nicht zwingend nachträglich mit der Markierung „VGL“ versehen (optional).

monatliche Zahlungen (hinzufügen / ändern)

monatliche Zahlung	gültig von	gültig bis	Netto	USt.	Brutto	Art der Miete	Aktion
Miete	01/2012	02/2024	510,00 €	0,00 €	0,00 %	510,00 € VGL	
	03/2024	-	500,00 €	0,00 €	0,00 %	500,00 € VGL	
Garage	01/2012	-	90,00 €	0,00 €	0,00 %	90,00 €	
Betriebskosten-VZ	01/2012	-	160,00 €	0,00 €	0,00 %	160,00 €	
Heizkosten-VZ	01/2012	-	180,00 €	0,00 €	0,00 %	180,00 €	

Abb. 467: ortsüblich erhöhte Vergleichsmiete im Mietvertrag

24.2.3 Sperrfrist für Mieterhöhung hinterlegen

Ist das Mietverhältnis, befristet auf einen bestimmten Zeitraum, abgeschlossen und wurde aus diesem oder einem anderen Grund eine **Mieterhöhungs-Sperrfrist** vereinbart, müssen Sie dies im Mietvertrag kennzeichnen.

Bis zum Ablauf dieser Frist erfolgt **keine Erhöhungsprüfung**.

Abb. 468: Sperrfrist für die Mieterhöhungsprüfung im Mietvertrag setzen

24.2.4 Umlageausfallwagnis (UAW) mit preisfreiem Wohnraum-Ausschluss

Zwischen den Markierungen zur Art der Mieterhöhung (IDX, STF, MOD, VGL) und dem UAW gibt es Wechselwirkungen, da bestimmte Mieterhöhungen nur für preisfreien Wohnraum zulässig sind.

Das UAW können Sie sowohl im Objekt als auch im Mietvertrag erfassen:

Stammdaten	
Eigentümer:	Imma Immobilie
Objekt-Nummer:	2
Verwaltungsart:	Mietverwaltung (Eigenverwaltung)
Objektart:	Neubau
Beschreibung:	Miethaus-Immoware
Straße:	Musterstraße 1
Postleitzahl:	06108
Stadt:	Musterstadt
Gemeindecod:	-
Bundesland:	Sachsen-Anhalt
Land:	Deutschland
Längengrad:	-
Breitengrad:	-
Gemarkung:	-
Flur:	-
Flurstück:	-
Bemerkungen:	-
Umlageausfallwagnis:	2,00 %

Abb. 469: UAW im Objekt

Peter Müller 10005 Wohnung 3 (seit 01.01.2009)	
Mieter:	Peter Müller
Verwaltungseinheit:	Wohnung 3
seit:	01.01.2009
Lastschrift:	ja
Mahnsperr:	nein
Nutzerwechselgebühr:	nein
Umlageausfallwagnis:	ja
Umsatzsteuer-Option:	kein Gewerbe (ohne Umsatzsteuer)
Buchungskonto:	080004 Wohnung 3 Peter Müller
aktueller Saldo Debitor:	1.049,13 € offene Posten
Bemerkungen:	-

[Stammdaten ändern](#)

Abb. 470: UAW im Mietvertrag

Das UAW können Sie nur bei Wohnraummietverträgen mit passender Mieterhöhungs-Markierung („Art der Miete“) aktivieren, d.h. nur wenn die Zahlungshistorie keine Markierungen für STF/IDX/VGL enthält.

Das bedeutet umgekehrt: ist ein UAW im Vertrag aktiv, können Sie nur eine Mieterhöhungs-Markierung („Art der Miete“) für „MOD“ im Mietvertrag setzen. Andere Erhöhungsarten können Sie nur für preisfreien Wohnraum anwenden.

Während laufender Mieterhöhungsprozesse können Sie im Vertrag keinen UAW aktivieren.

24.2.5 Mietvertrag während laufender Mieterhöhungsprozesse nicht ändern

Achtung!

Wenn Sie mit Hilfe des MEH-Assistenten Mieterhöhungen gegenüber Ihren Mietern angekündigt haben, aber der Mieterhöhungsprozess z.B. aufgrund fehlender Mieterzustimmung noch nicht abgeschlossen ist, dürfen Sie während der Frist, in dem das Mieterhöhungsverlangen läuft, **im Mietvertrag keine Änderungen** vornehmen!

Durch Änderungen z.B. an der Wohnfläche, an der Gebäudezuordnung, am Namen des Mieters, an den Zahlungsarten und deren Markierung und Gültigkeitsdaten kann die Mieterhöhung ggf. ungültig werden. Eine entsprechende Warnmeldung wird Ihnen am Mietvertrag angezeigt. Der daraufhin erscheinende Link führt Sie zum MEH-Prozess.

Die Verantwortung dafür, dass trotz Warnung keine Änderungen erfolgen, liegt beim Verwalter.

24.2.6 Formelle Wirksamkeit von Mieterhöhungen sichern

Um die formelle Wirksamkeit von Mieterhöhungen mit den Ankündigungsschreiben nicht zu gefährden, müssen Sie das Mieterhöhungsverlangen für Vergleichsmieterhöhungen in Objekten der Fremdverwaltung im Namen des Eigentümers/Vermieters abgeben.

Deshalb sind die Texte in den Mastervorlagen für **Ankündigungsschreiben in Objekten der Eigen- oder Fremdverwaltung** unterschiedlich gefasst (auch bei Indexmieterhöhungen):

für Vergleichsmieterhöhung in Objekten der Eigenverwaltung:

→ „Wir bitten Sie um Zustimmung“

für Vergleichsmieterhöhung in Objekten der Fremdverwaltung:

→ „Wir bitten Sie namens und im Auftrag Ihres Vermieters um Zustimmung“

für Indexmieterhöhung in Objekten der Eigenverwaltung:

→ „wird Ihre Nettokaltmiete zum übernächsten Monat erhöht“

für Indexmieterhöhung in Objekten der Fremdverwaltung:

→ „wird Ihre Nettokaltmiete namens und im Auftrag Ihres Vermieters zum übernächsten Monat erhöht“

Um diese Mastervorlagen bei der Nutzung des MEH-Assistenten automatisch jedem Mieter zuzuordnen, hinterlegen Sie die Verwaltungsform in den Stammdaten des Objektes:



Abb. 471: Eigen-Fremdverwaltung

Eine weitere Forderung für die formelle Wirksamkeit von Mieterhöhungsverlangen nach ortsüblicher Vergleichsmiete ist die **Übergabe der Verwaltervollmacht im Original an den Mieter in Objekten der Fremdverwaltung**. Wird keine Originalvollmacht übersendet, kann der Mieter das Mieterhöhungsverlangen unverzüglich mangels Vorlage einer Vollmacht zurückweisen, wenn die Bevollmächtigung nicht bereits früher nachgewiesen wurde.

In der Praxis ist dies schwierig umsetzbar, da Ihnen meist nur wenige Vollmachten im Original vorliegen.

Um die Verwaltervollmacht den Ankündigungsschreiben beizufügen, laden Sie z.B. die PDF-Datei des Originals mit Unterschrift im DMS hoch.

Hinterlegen Sie die Datei beim Eigentümer des Mietobjektes (für Mietverwaltung) bzw. am Eigentümer der VE in den Einstellungen zur SEV im Menüpunkt „*Editieren der Bankkonten*“.

Achten Sie darauf, dass Sie immer die aktuell gültige Vollmacht auswählen.

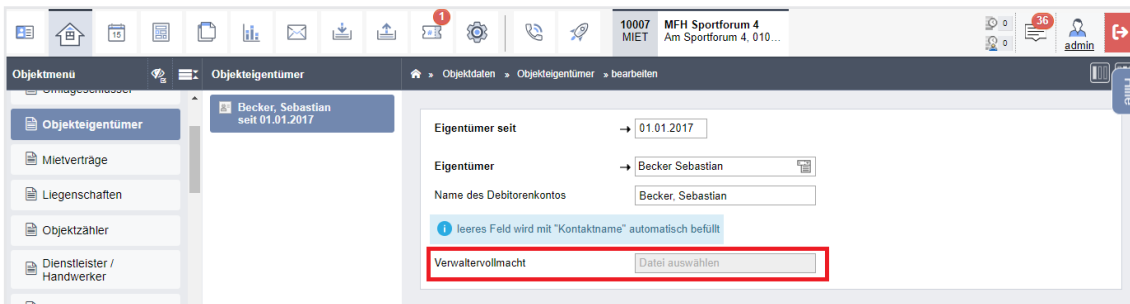


Abb. 472: Verwaltervollmacht im Objekteigentümer bei Fremdverwaltung auswählen

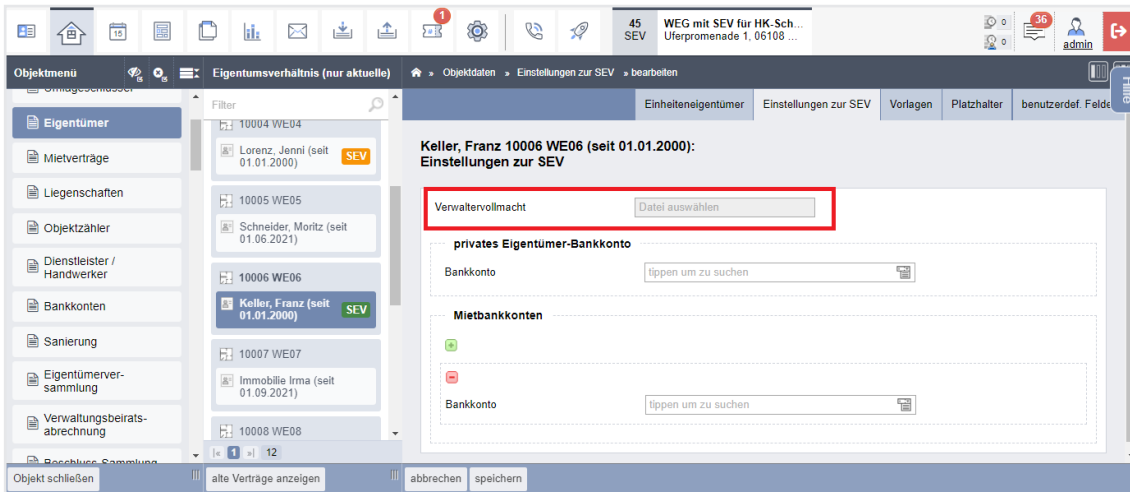


Abb. 473: Verwaltervollmacht am Eigentümer in der SEV bei Fremdverwaltung auswählen („Editieren der Bankkonten“)

Eine weitere Forderung für die formelle Wirksamkeit von Mieterhöhungsverlangen nach ortsüblicher Vergleichsmiete ist, **nicht öffentlich zugängliche Mietspiegel** den Ankündigungsschreiben beizufügen. Auch ein Mietspiegel, der von Ihren Mietern gegen eine festgelegte Schutzgebühr (meist bei der Kommune) erworben werden kann, kann als „nicht öffentlich zugänglich“ gelten. In diesem Fall können Sie die Mietspiegel-Broschüre in das DMS hochladen und später im MEH-Assistenten dem verwendeten Mietspiegel zuordnen.



ACHTUNG:

Klären Sie mit der den Mietspiegel herausgebenden Kommune ab, dass Sie mit Weitergabe des Mietspiegels an Ihre Mieter nicht gegen das Copyright verstoßen. Ggf. sind für die Weitergabe des Mietspiegels Schutzgebühren je Mieterhöhungsprozess zu entrichten.

24.3 mit dem Mieterhöhungsassistenten arbeiten

Der objektübergreifende Mieterhöhungsassistent unterstützt Sie bei der Prüfung Ihres Mieterhöhungspotentials und der Durchführung möglicher Mieterhöhungen. Nutzen Sie dafür den Menüpunkt „*Mieterhöhungen*“ unter „*Objektübergreifende Aktionen*“.

Für Indexmiete wird die prozentuale Erhöhung gemäß Verbraucherindex berechnet mit Angabe von

- alte Miete, Verbraucherpreisindex zu Beginn der alten Miete nach aktueller Preisbasis
- Erhöhungsbetrag absolut und prozentuale Änderung des Index
- neue Miete, neuer Verbraucherpreisindex zu Beginn der neuen Miete nach aktueller Preisbasis
- Datum der Mieterhöhung
- Datum des Ablaufs der Ankündigungsfrist gegenüber dem Mieter

Generieren Sie ein Ankündigungsschreiben zur erhöhten Miete. Mit positivem Abschluss der Mieterhöhungsprozesse werden die neuen Index-Mietzahlungen in die Stammdaten der Mietverträge übernommen.

Für Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete wird die mögliche Erhöhung **nach Mietspiegel** berechnet mit Angabe:

- alte Miete
- neue Miete
- Erhöhungsbetrag absolut und prozentuale Erhöhung
- Datum der Mieterhöhung
- Datum des Ablaufs der Ankündigungsfrist gegenüber dem Mieter
- Datum des Ablaufs der Zustimmungsfrist des Mieters
- Datum des Ablaufs der Klagefrist auf Mieterhöhung
- Datum der Eingangsfrist von Sonderkündigungen
- Begründung des Mieterhöhungsverlangens

Sie können Ankündigungsschreiben zum Mieterhöhungsverlangen erzeugen. Die Zustimmung der Mieter wird dokumentiert.

Mit positivem Abschluss der „Mieterhöhungsprozesse Vergleichsmiete“ werden die neuen Vergleichsmiet-Zahlungen automatisch in die Stammdaten der Mietverträge übernommen.

Wählen Sie im Menü unter „Objektübergreifende Aktionen“ den Menüpunkt „**Mieterhöhungen**“. Die Ansicht „Objektauswahl“ auf der Registerkarte „Erhöhung prüfen“ öffnet sich.

The screenshot shows the 'Objektauswahl' (Object Selection) screen in a software application. The interface includes a top navigation bar with various icons and a sidebar menu on the left. The main content area is titled 'Prüfung für Monat: 03/2024' and 'Objektauswahl'. It displays a table of available objects with the following columns: Nr., Objekt, Verwaltungsart, Stadt, Adresse, and Mietspiegel. The table lists 11 objects, including 'Schulungshaus 1 MV', 'Schulungshaus 2 MV', 'WEG mit SEV für HK-Schnittstelle', and several 'BKA Miethaus' and 'MFH Sportforum' entries. A warning message is displayed above the table, stating that the validity of the rent increase procedure is determined by communal decisions and individual rental agreements. The footer bar contains buttons for 'Auswahl bearbeiten' and 'ausgewählte Objekte prüfen (11)'.

Nr.	Objekt	Verwaltungsart	Stadt	Adresse	Mietspiegel
1	Schulungshaus 1 MV	MIET	Halle (Saale)	Am Marktplatz 1	
2	Schulungshaus 2 MV	MIET	Halle (Saale)	Am Marktplatz 1	
45	WEG mit SEV für HK-Schnittstelle	SEV	Halle (Saale)	Uferpromenade 1	
10001	BKA Miethaus	MIET	Halle (Saale)	Magdeburger Straße 51	
10002	BKA Miethaus - inkl. Liegenschaft	MIET	Halle (Saale)	Magdeburger Straße 51	
10003	Mietschuldenhaus	MIET	Leipzig	Steinweg 120	
10004	Miethaus DATEV Export	MIET	Nordhausen	Steinweg 27	
10006	MFH Sportforum 2	MIET	Dresden	Am Sportforum 2	
10007	MFH Sportforum 4	MIET	Dresden	Am Sportforum 4	
30001	WEG Dürerstraße 17	SEV	Leipzig	Dürerstraße 17	
30002	WEG Strandweg 53	SEV	Leipzig	Strandweg 53 alb	

Abb. 474: Anzeige der möglichen Objektauswahl für die Mieterhöhungsprüfung

Klicken Sie auf die Schaltfläche „Auswahl bearbeiten“ in der Fußleiste, um das zu prüfende Objekte auszuwählen.

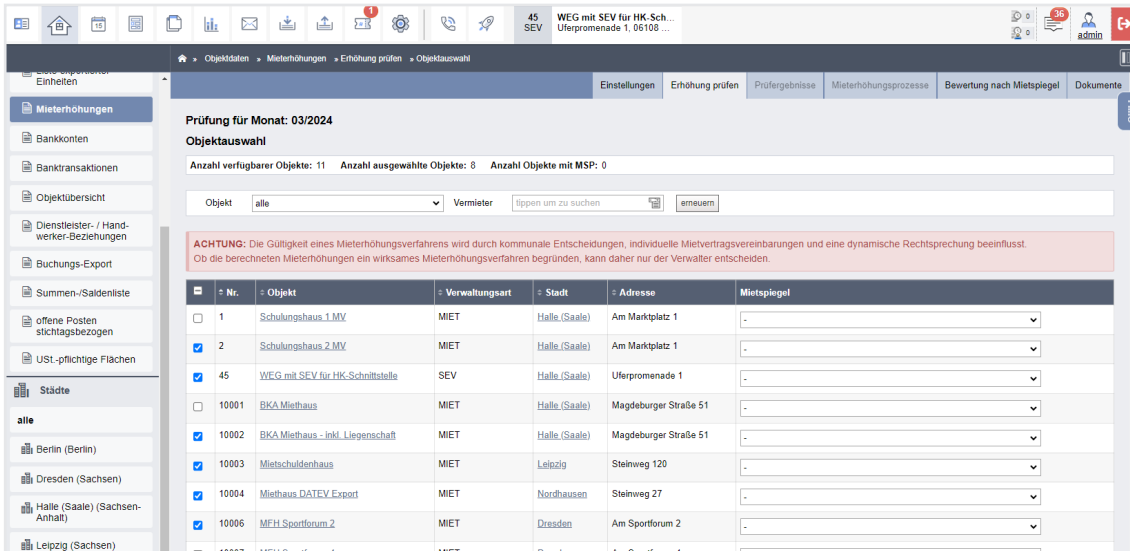


Abb. 475: Objektauswahl für die Mieterhöhungsprüfung mit Zuordnung der Mietspiegel

Um die Vergleichsmieterhöhung zu prüfen, ordnen Sie jedem Objekt den zu verwendenden Mietspiegel (MSP) zu.

Objekte, denen kein Mietspiegel zugeordnet ist, werden nur auf mögliche Mieterhöhungen nach Indexmiete geprüft.

Gibt es Änderungen, die der Anwendung bereits angebotener Mietspiegel widersprechen, können Sie in Immoware24 die Verwendung eines Mietspiegels auch temporär sperren, bis Sie die Mietspiegel in Immoware24 aktualisiert haben.

Sie erhalten dann entsprechende Meldungen, die folgendes Verhalten sicherstellen:

- kein neues Prüfergebnis möglich
- kein Erstellen von MEH-Prozessen aus bereits vorliegenden Prüfergebnis mehr möglich
- keine Erzeugung von Ankündigungsschreiben in bereits eröffneten MEH-Prozessen möglich.
- Sie können nur Prozesse im Status „bereits angekündigt“ weiterbearbeiten.

Bestimmen Sie die zu prüfenden Objekt, indem Sie die Checkbox anklicken und das Häkchen für die Auswahl setzen.

Klicken Sie auf „zurück“, um die Ansicht der ausgewählten Objekte zu öffnen.

Klicken Sie auf „ausgewählte Objekte prüfen“, um die Mieterhöhungsprüfung für IDX- und VGL-Miete zu starten. Ausgangspunkt der Prüfung ist der aktuelle Monat. Es wird geprüft, welche Ankündigungen gemäß gesetzlicher Fristen Sie bis Ablauf des aktuellen Monats (bis Ende des möglichen Ankündigungszeitraums) dem Mieter übergeben müssen, damit die geforderte Mieterhöhung zum berechneten Erhöhungsdatum wirksam werden kann.

24.3.1 Einstellungen

Öffnen Sie im Menü „Objektübergreifende Aktionen“ → „Mieterhöhungen“ → die Registerkarte „Einstellungen“.

Vor der Erhöhungsprüfung nehmen Sie auf dieser Registerkarte generelle Einstellungen für den MEH-Assistenten vor.

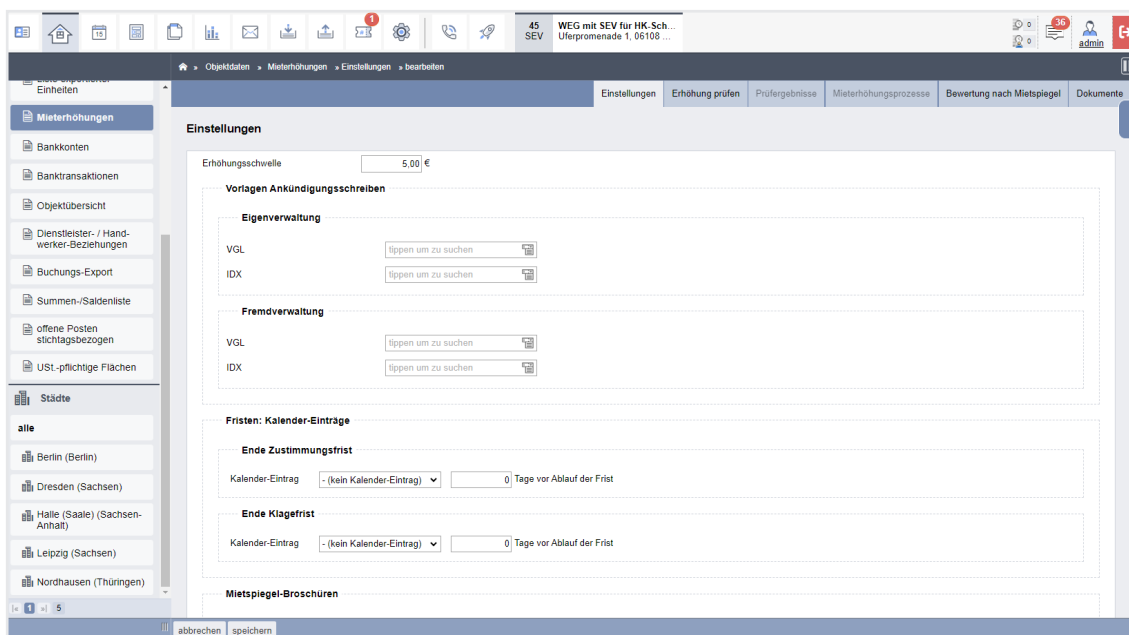


Abb. 476: Einstellungen im Mieterhöhungsassistenten

Legen Sie fest, auf bzw. über welcher **Erhöhungsschwelle** der Erhöhungsbetrag liegen muss, für den Sie Mieterhöhungen durchführen wollen. Geringere Mieterhöhungen werden dann nicht durchgeführt.

Wählen Sie die passenden **Mastervorlagen** für das jeweilige Mieterhöhungsverfahren aus. Beachten Sie dafür die Voraussetzungen (siehe ↗ Kapitel „24.2.6 Formelle Wirksamkeit von Mieterhöhungen sichern“) für die formelle Wirksamkeit der Mieterhöhungsverlangen.

Für die Ankündigungsschreiben stehen folgende Mastervorlagen zur Verfügung:

- Vergleichsmiete → Objekt in Eigenverwaltung (Schreiben aus Sicht des Eigentümers)
- Indexmiete → Objekt in Eigenverwaltung (Schreiben aus Sicht des Eigentümers)
- Vergleichsmiete → Objekt in Fremdverwaltung (Schreiben aus Sicht des Verwalters)
- Indexmiete → Objekt in Fremdverwaltung (Schreiben aus Sicht des Verwalters)

Die Zuordnung der korrekten Vorlage bei der Erzeugung von Ankündigungsschreiben erfolgt gemäß der Art der Mieterhöhung, den Einstellungen für Fremd-/Eigenverwaltung in den Stammdaten des Objektes, nach der im Mietvertrag erfassten USt.-Option sowie der Zahlweise „Lastschrift“ oder „Selbstzahler“.

Bei der Entscheidung für **Kalendereinträge der Zustimmungsfrist- u. Klagefrist** können Sie bestimmen, mit wie vielen Tagen vor Ablauf der tatsächlichen Frist Sie den Eintrag im Kalender sehen.

Beachten Sie, dass Sie die angegebene Klagefrist ggf. aufgrund von Sonn- und Feiertagen verlegen müssen. Termine werden Ihnen angezeigt, wenn es mindestens einen laufenden Mieterhöhungsprozess mit dem Datum gibt. Bei mehreren sehen Sie hinter dem Datum die Anzahl

betroffener Mieterhöhungsprozesse mit gleichem Datum in Klammern. Fügen Sie ggf. zuvor im Kalendermodul einen speziellen Kalender „Mieterhöhungstermine“ hinzu.
Ordnen Sie hier die als PDF-Datei im DMS abgelegten **Mietspiegel-Broschüren** den Mietspiegel zu, um diese mit dem Ankündigungsschreiben zum VGL-Mieterhöhungsverlangen an die Mieter zu übersenden. Beachten Sie ggf. dabei die Klärung des Copyrights im Vorfeld.

24.3.2 Bewertung nach Mietspiegel (MSP)

Objektübergreifende Aktionen → Mieterhöhungen → Registerkarte „Bewertung nach Mietspiegel“.

Sie können unabhängig von einem aktuellen Mietverhältnis für jede VE eines Objektes die Bewertung nach Mietspiegel vornehmen, unabhängig von einer durchzuführenden Erhöhungsprüfung und als Vorbereitung für spätere Prüfungen.

Voraussetzung ist, dass Sie zuvor auf der Registerkarte „Erhöhung prüfen“ dem betroffenen Objekt einen passenden Mietspiegel zugeordnet haben. Sie können hier Ihre VE bewerten.

Alternativ können Sie die Bewertung der VE auf der Registerkarte „Erhöhung prüfen“ vornehmen.

Gehen Sie für die Bewertung der VE objektweise vor.

Die MSP-Fragebogen für die VE-Bewertung unterscheiden sich je nach verwendetem Mietspiegel.

The screenshot shows the 'Bewertung VE nach Mietspiegel' interface. At the top, there are navigation tabs: 'Einstellungen', 'Erhöhung prüfen', 'Prüfergebnisse', 'Mieterhöhungsprozesse', 'Bewertung nach Mietspiegel', and 'Dokument'. Below the tabs, the main content area is titled 'Bewertung VE nach Mietspiegel' and includes the following information:

- VE:** 10001 Wohnung 1 (EG)
- Objekt / Stadt:** 31 Zum Weiber 1 / Berlin
- Gebäude:** 1, Gebäudeteil
- Mietspiegel:** Berliner Mietspiegel 2017 (gültig seit: 19.05.2017)
- letzte Bewertung:** best@gl | 24.05.2018 13:14:13 (admin) / 756,80 € für 80,000 m²
- Vergleichsmiete (netto/Monat):** 756,80 € für 80,000 m²

Below this information is a table titled 'Bewertungsergebnisse':

Oü Miete	Oü Miete/m²	Feld	UW	MW	OW	Abschlag	Spanne €	Spanne %
756,80 €	9,46 €	I1		5,81 €	7,32 €	10,00 €	2,14 €	80 %

Below the table is the 'Mietspiegel-Fragebogen' section, which is a form with the following fields:

- Markmal:** Mietspiegel Abfrage Gebäude
- Ausprägung:** Baujahr (dropdown: 01.01.1900), Bezugsfertigkeit (dropdown: 01.01.1900), denkmalgeschützt (checkbox: checked), Energieausweis (radio buttons: Verbrauchsausweis, Bedarfsausweis [+ 20%]), Energieverbrauchskennwert (input: kWh/(m²a)), dezentrale Warmwasserversorgung (Durchlauferhitzer/Kombitherme) [+20 kWh/(m²a)] (checkbox: unchecked).
- Aktionen:** Buttons for 'Speichern', 'Löschen', 'Zurück', and 'Weiter'.




At the bottom of the form, there is a 'Mietspiegel Abfrage Wohnlage' section with a 'Wohnlage' dropdown set to 'einfach'.

Abb. 477: MSP-Fragebogen für die Bewertung einer VE nach Mietspiegel (unabhängig vom bestehenden Mietvertrag)

Die Fragen sind dem Mietspiegel entnommen, den Sie dem Objekt zugeordnet haben. Beantworten Sie hier alle Fragen. Der MEH-Assistent rechnet (sobald ausreichend Angaben vorliegen) alle Bewertungen zeitgleich mit jeder zusätzlichen Eingabe in eine ortsübliche Vergleichsmiete (Oü) dieses Mietspiegels um. Beachten Sie, dass ggf. erst das letzte Fragefeld für die Berechnung ausschlaggebend sein kann. Das Ergebnis wird Ihnen im Kopf der Ansicht angezeigt:

Bewertungsergebnisse									
Oü Miete	Oü Miete/m²	Feld	UW	MW	OW	Abschlag	Spanne €	Spanne %	
856,00 €	7,22 €	L2	5,35 €	6,65 €	9,50 €		0,57 €	20 %	

Abb. 478: Beispielberechnung der ortüblichen Vergleichsmiete im Mietspiegelformular für Leipzig

In der rechten Spalte „*Aktionen*“ des Mietspiegelfragebogens können Sie Kriterien einer VE, die für alle VE des Gebäudes gelten, in die Bewertungen aller folgenden VE des Gebäudes als **Gebäude-Default** (also als Voreinstellung) übertragen, indem Sie auf das Symbol  klicken. Sie können die Gebäude-Defaults bei der Bewertung einer folgenden VE auch überschreiben. Sind Sie nicht sicher, ob der eingetragene Wert dem definierten Gebäude-Default entspricht, klicken Sie auf das Symbol , um dieses in die Bewertung der VE zu übertragen. Definierte Gebäude-Defaults können Sie löschen, indem Sie auf das Symbol  klicken. Für bereits bestätigte Bewertungen einer VE nach MSP wirkt sich das Ändern oder Löschen von Defaults nicht aus.

Gespeicherte/bestätigte Bewertungen einer VE können Sie bearbeiten.

Die ggf. vor der Änderung bereits gespeicherten Werte werden überschrieben.

Um die eingegebene Bewertung zu sichern, klicken Sie auf die Schaltfläche „*speichern*“.

Sie können den Bewertungsprozess einer VE unterbrechen, ohne dass Werte verloren gehen.

Die Bewertung ist noch nicht bestätigt. Bestätigen Sie vor der Änderung eine Bewertung, wird die Bewertung durch gespeicherte Änderungen aufgehoben.

Klicken Sie auf die Schaltfläche „*speichern und bestätigen*“, liegt eine Bewertung der VE für eine spätere konkrete Vergleichsmieterhöhungsprüfung eines Mietverhältnisses vor.

24.3.3 Erhöhung prüfen

Objektübergreifende Aktionen → *Mieterhöhungen* → Registerkarte „*Erhöhung prüfen*“.

Klicken Sie auf „*ausgewählte Objekte prüfen*“, um die Mieterhöhungsprüfung für IDX- und VGL-Miete auszulösen. Ausgangspunkt der Prüfung ist der aktuelle Monat, d.h. es wird geprüft, welche Ankündigungen gemäß gesetzlicher Fristen Sie bis Ablauf des aktuellen Monats (bis Ende des möglichen Ankündigungszeitraums) dem Mieter übergeben müssen, damit die geforderte Mieterhöhung zum berechneten Erhöhungsdatum wirksam werden kann.

Immore24 prüft zuerst alle Mietverträge aus den gewählten Objekten auf deren Voraussetzungen, eine Mieterhöhungsprüfung durchzuführen.

Zu den Voraussetzungen einer Mieterhöhungsprüfung gehört:

- Objekt muss für Mieterhöhungs-Prüfung ausgewählt sein
- Mietbeginn liegt in der Vergangenheit und ist aktuell noch nicht beendet
- Mietvertrag hat keine Miet-Zahlung in der Zukunft (sonst ist es ein Staffelmietvertrag)
- Mietvertrag hat kein UAW, denn dann ist es kein preisfreier Wohnraum
- Mietvertrag hat entweder
 - a) IDX-Mietzahlung(en) und VE-Art ist Wohnung oder Gewerbe (Praxis, Büro, ...), kein Stellplatz/Garage
 - b) keine IDX-Mietzahlung(en), VE-Art ist Wohnung (kein Gewerbe, kein Stellplatz/Garage) und für das Objekt wurde ein Mietspiegel eingestellt,
Für a) erfolgt die Prüfung auf IDX-Erhöhung; für b) erfolgt die Prüfung auf Erhöhung nach VGL.

Erfüllen Mietverträge diese Voraussetzungen nicht, sind diese von der Mieterhöhungsprüfung ausgeschlossen.

Diese Mietverträge stehen nicht in den nachfolgenden Prüfergebnislisten.

Nur für Mietverträge mit allen o.g. Voraussetzungen erfolgt die Mieterhöhungsprüfung.

Treten bei den Erhöhungsprüfungen Fehler auf, z.B. durch das Fehlen notwendiger Informationen oder durch Einstellungen am Mietvertrag, die eine Mieterhöhungsprüfung nach Index oder Vergleich verhindern, werden diese Mietverträge nachfolgend **unter „Prüfergebnis-Stammdaten-Fehler“** mit entsprechenden **Fehlermeldungen** angezeigt.

Objekt	VE / Erhöhung	Wohn-/Gewerbefläche Art der VE	Eigentümer	Mieter	Mieterhöhung	Fehler
10001 854 Mietbau Halle (Stato)	10001 VE20 (Erhöhung 03.01.08 Index) z. Dreifache		90.000 m² Wohnvermiet	Göster, Andreas	Mieter, Peter seit 01.01.2009	VGL mehr als eine "Miet"-Zahlungsart verwendet
10007 MFI Sportforum 4 Dossak	10007 VE21 (EG Index) Dreifache		177 m² Wohnvermiet	Böcker, Sabastian	Hartel, Uwe seit 01.08.1995	fehlende Wohn-/Gewerbefläche

Abb. 479: Prüfergebnis Stammdaten-Fehler

Mögliche Fehler sind z.B.:

- MV hat **keine Zahlungsart „Miete“** in Zahlungshistorie (es existiert keine Erhöhungsbasis)
- MV hat **mehr als eine Zahlungsart „Miete“** in Zahlungshistorie (unklar, welche Mietzahlung erhöht werden soll)
- MV hat **keine Wohn-/Gewerbefläche**
- MV hat keinen zugehörigen Eigentümer (**keinen Vermieter**)
- MV hat **ungültige „MOD“-Erhöhung** in Zahlungshistorie, ggf. fehlt die Vorgängermiete oder die Vorgängermiete ist höher als die Miete inkl. Modernisierungszuschlag
- MV eines **Gewerbemieters in der VE-Art „Wohnung“**

Lösung 1:

Korrigieren Sie die in den Fehlermeldungen benannten Stammdaten.

Klicken Sie auf die Schaltfläche , um eine erneute Prüfung durchzuführen.

Lösung 2:

Ignorieren Sie die Fehlermeldungen und fahren Sie ohne Korrekturen fort.

Klicken Sie auf die Schaltfläche .

Die fehlerhaften MV werden dann nicht geprüft. Das ist z.B. bei fehlenden Zahlungen für Verträge der SEV (nicht SEV+) sinnvoll, für die in den SE-Verwalterverträgen die Prüfung von Miet-erhöhungen nicht als Verwalterleistung vereinbart wurde.

Sind alle Mietverträge fehlerfrei, wird die Ansicht „Prüfergebnis Fehlerliste“ übersprungen.

24.3.4 Prüfergebnisse

Objektübergreifende Aktionen → *Mieterhöhungen* → Registerkarte „Prüfergebnisse“

Durch den MEH-Assistenten erfolgt die Prüfung der **frühest möglichen Mieterhöhung** getrennt nach Index- und nach Vergleichsmieterhöhung unter Beachtung der Fristen (siehe ↗ Kapitel „24.1 Einführung“).

Die Mieterhöhungsmöglichkeit wird immer am ersten Tag eines Monats geprüft.

Der MEH-Assistent geht immer davon aus, dass Sie im aktuellen Monat der Prüfung die Ankündigungsschreiben an Ihre Mieter übergeben.

Für alle Mietverträge mit Ankündigungsmöglichkeit im Folgemonat muss die Prüfung im kommenden Monat erneut erfolgen.

Beispiel Indexmieterhöhung:

Sie prüfen am **12.März 2018**, dann müssen Sie **bis 31.März 2018 alle Ankündigungsschreiben** an Mieter übergeben, für die eine **Indexmieterhöhung zum 01.Mai 2018** gelten soll.

Ihre Prüfung und die Übergabe der Erhöhungsankündigung erfolgt im Zeitraum	Ab diesem Datum gilt die erhöhte IDX-Miete
01.-31.01.2018	01.03.2018
01.-28.02.2018	01.04.2018
01.-31.03.2018	01.05.2018

Beispiel Vergleichsmieterhöhung:

Sie prüfen am **12.März 2018**, dann müssen Sie **bis 31.März 2018 alle Ankündigungsschreiben** an Mieter übergeben für die eine **Vergleichsmieterhöhung zum 01.Juni 2018** gelten soll.

Ihre Prüfung und die Übergabe der Mieterhöhungsverlangen an Ihre Mieter erfolgt im Zeitraum	Bis zu diesem Datum darf ein Mieter überlegen, ob er zustimmt oder kündigt	Ab diesem Datum gilt die erhöhte VGL-Miete	Bis zu diesem Datum müssen Sie spätestens klagen oder auf diese Mieterhöhung verzichten
01.-31.01.2018	31.03.2018	01.04.2018	30.06.2018
01.-28.02.2018	30.04.2018	01.05.2018	31.07.2018
01.-31.03.2018	31.05.2018	01.06.2018	31.08.2018
01.-30.04.2018	30.06.2018	01.07.2018	30.09.2018

Der MEH-Assistent liefert Prüfergebnisse auf zwei untergeordneten Registerkarten für **Indexmiete und für **Vergleichsmiete**.**

Alle weiteren Schritte werden für beide Erhöhungsverfahren getrennt beschrieben.

Prüfergebnis „Indexmiete“ Indexmiete Vergleichsmiete (MSP)

Die Prüfung einer Indexmieterhöhung wurde auf Basis der geltenden Fristen (siehe ↗ Kapitel „24.1 Einführung“) und der amtlichen Tabelle für den Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes vorgenommen.

In einer Tabelle werden die geprüften MV aufgelistet

- mit Objekt und Ort,
- mit vermieteter VE und Gebäude,
- mit Wohn-/Gewerbefläche und Art der VE
- mit dem Eigentümer (Vermieter),
- mit dem Mieter und dessen Mietbeginn,
- mit alter Miete, Verbraucherpreisindex zu Beginn der alten Miete nach aktueller Preisbasis (kann bei geänderter Preisbasis vom Index „alt“ auf alter Preisbasis abweichen)
- **mit neuer Miete, Verbraucherpreisindex zu Beginn der neuen Miete nach aktueller Preisbasis**
- **mit Erhöhungsbetrag „absolut“ und prozentualer Änderung „Index“**
- **mit frühestem Datum der Mieterhöhung (zum übernächsten Monat nach Ankündigung)**
- **mit Datum Ende der Ankündigungsfrist (frühestens „heute“ und spätestens Monatsende)**
- **mit möglichen Hinweisen**

Objekt: 32 Markierungshaus (8) Vermieter: ale Status: ale (beliebiges Datum) [erneuern]

Indexmiete (10 / 10) Vergleichsmiete (MSP) (8 / 19)

Objekt / Stadt	vermietete VE Gebäude	Wohn-/Gewerbefläche Art der VE	Eigentümer	Mieter	alte Miets	neue Miets	Erhöhung	Erhöhung ab	Ende Ankündigungsfrist	Status / Hinweise
32 Markierungshaus Leipzig	10003 10003 WE mit IDX, kein GW (1.OGR) Haus.1	120,000 m ² Wohneinheit	Immoware24 GmbH	Andreas Gätner seit 01.01.2016	200,00 € 106,1 % (2010) seit 01.01.2016	208,66 € 110,7 % (2010)	+8,66 € +4,6 %	01.07.2018	31.05.2018	
32 Markierungshaus Leipzig	10005 10005 WE mit IDX, GW 0% (2.OGL) Haus.1	80,000 m ² Gewerbeinheit	Immoware24 GmbH	Ima Immobilie seit 01.01.2016	600,00 € 106,1 % (2010) seit 01.01.2016	626,04 € 110,7 % (2010)	+26,04 € +4,6 %	01.07.2018	31.05.2018	
32 Markierungshaus Leipzig	10006 10006 GW mit IDX, GW 7% (2.OGR) Haus.1	90,000 m ² Gewerbeinheit	Immoware24 GmbH	Maria Melhardt seit 01.01.2016	60,00 € 106,1 % (2010) seit 01.01.2016	62,60 € 110,7 % (2010)	+2,60 € +4,6 %	01.07.2018	31.05.2018	
32 Markierungshaus Leipzig	10007 10007 GW mit IDX, GW 19% (3.OGR) Haus.1	70,000 m ² Gewerbeinheit	Immoware24 GmbH	Frank Mennecke seit 01.01.2016	720,00 € 106,1 % (2010) seit 01.01.2016	751,25 € 110,7 % (2010)	+31,25 € +4,6 %	01.07.2018	31.05.2018	
32 Markierungshaus Leipzig	10010 10010 GW nicht gew. mit IDX (4.OGL) Haus.1	10,000 m ² Gewerbeinheit	Immoware24 GmbH	Alfons Mützbauer seit 01.01.2016	50,00 € 106,1 % (2010) seit 01.01.2016	52,17 € 110,7 % (2010)	+2,17 € +4,6 %	01.07.2018	31.05.2018	
32 Markierungshaus Leipzig	10012 10012 GW gew. 0% mit IDX (5.OGR) Haus.1	200,000 m ² Gewerbeinheit	Immoware24 GmbH	Lebensmitteläden seit 01.01.2016	600,00 € 106,1 % (2010) seit 01.01.2016	626,04 € 110,7 % (2010)	+26,04 € +4,6 %	01.07.2018	31.05.2018	
32 Markierungshaus Leipzig	10013 10013 GW gew. 7% mit IDX (6.OG) Haus.1	300,000 m ² Gewerbeinheit	Immoware24 GmbH	Hans Krause seit 01.01.2016	750,00 € 106,1 % (2010) seit 01.01.2016	782,55 € 110,7 % (2010)	+32,55 € +4,6 %	01.07.2018	31.05.2018	
32 Markierungshaus Leipzig	10014 10014 GW gew. 19% mit IDX (8.OG) Haus.1	120,000 m ² Gewerbeinheit	Immoware24 GmbH	Susanne & Frank Mayer seit 01.01.2016	240,00 € 106,1 % (2010) seit 01.01.2016	250,42 € 110,7 % (2010)	+10,42 € +4,6 %	01.07.2018	31.05.2018	

Abb. 480: Prüfergebnis Indexmiete

Sie können eine Liste der in diesem Monat möglichen Mieterhöhungsankündigungen erstellen und diese z.B. durch den Eigentümer/Vermieter genehmigen lassen.

Prüfergebnis Vergleichsmiete nach Mietspiegel Indexmiete Vergleichsmiete (MSP)

Die Prüfung einer Vergleichsmieterhöhung wurde zuerst auf Basis der Fristen (siehe ↗ Kapitel 24.1) geprüft.

In einer Tabelle werden die geprüften MV aufgelistet

- mit Objekt und Ort,
- mit vermieteter VE und Gebäude,
- mit Wohn-/Gewerbefläche und Art der VE
- mit dem Eigentümer (Vermieter),
- mit dem Mieter und dessen Mietbeginn,
- mit alter Miets
- **mit frühestem Datum der Mieterhöhung (drei Monate nach Ankündigung)**
- **mit Datum für Ende Ankündigungsfrist (frühestens „heute“ und spätestens)**
- **mit möglichen Hinweisen**

Wenn eine MEH aktuell möglich ist und es für die VE des Mietvertrages bereits eine bestätigte Bewertung nach Mietspiegel gibt, Sie also vor Beginn dieser Erhöhungsprüfung die VE bereits bewertet haben, sind auch die Spalten ausgefüllt

- **mit neuer Miets**
- **mit Erhöhungsbetrag (Differenz alte zu neuer Miets in % und absolut)**

oder

- **es gibt in der Spalte „Status/Hinweise“ Meldungen zu Fehlern, die einer Vergleichsmieterhöhung widersprechen**

Objekt	Stad	Vermietete VE / Gebäude	Wohn-/Gewerbliche Fläche	Eigentümer	Mieter	alte Miets	neue Miets	Erhöhung	Erhöhung ab	Erhöhung bis	Ende Anlaufungsfrist	Status / Hinweise	Bewertung	Aktionen
2	München-Immobilien	3003 Wohnung 1 (EG) 2. Gebäude	50,000 m² Wohnvermiet	Imma Immobilie	Silvia Schaudt 01.01.2005 - 31.07.2018	102,00 € /m² 01.01.2005	145,30 € /m² 01.01.2017	+42,30 € +41,47 %	01.08.2018	31.05.2018	Mietvertrag endet vor Erhöhungsbeginn.			
2	München-Immobilien	3004 Wohnung 2 (1.OG) 2. Gebäude	50,000 m² Wohnvermiet	Imma Immobilie	Susanne & Frank Meier 01.01.2017	130,00 € /m² 01.01.2017	232,30 € /m² 01.01.2018	+102,30 € +78,70 %	01.08.2018	31.05.2018	Kappungsgrenze: 19% erreicht	(Bestztg) 824,50 € für 50,000 m²		
2	München-Immobilien	3005 Wohnung 3 (OG) 2. Gebäude	50,000 m² Wohnvermiet	Imma Immobilie	Peter Müller 01.01.2009	202,00 € /m² 01.01.2009	232,30 € /m² 01.01.2018	+30,30 € +15,00 %	01.08.2018	31.05.2018	Kappungsgrenze: 19% erreicht	(Bestztg) 824,50 € für 50,000 m²		
8	WEG mit SEV & HEVZ	3001 WEG (EG) 1. Gebäude	77,000 m² Wohnvermiet	Andreas Gärtner	Hebert Häuser 01.01.2000	600,00 € /m² 01.01.2000	690,00 € /m² 01.01.2018	+90,00 € +15,00 %	01.08.2018	31.05.2018	Kappungsgrenze: 19% erreicht	(Bestztg) 1.864,70 € für 77,000 m²		
8	WEG mit SEV & HEVZ	3002 WEG (EG) 1. Gebäude	83,400 m² Wohnvermiet	Andreas Gärtner	Silvia Schaudt 01.01.2000	600,00 € /m² 01.01.2000			01.08.2018	31.05.2018	Keine bestätigte MSP-Bewertung der VE.			

Abb. 481: Prüfergebnis „Vergleichsmiete“ mit MEH in unterschiedlichem Status

Die Prüfergebnisse für Index- und Vergleichsmiete werden angezeigt nach Status:

- ➔ **aktuell mögliche Mieterhöhungen**
d. h. **in diesem Monat** mögliche Mieterhöhungsankündigungen gemäß letzter Mieterhöhung und mit berechnetem Mietbetrag gemäß **bestätigter MSP-Bewertung** bzw. gemäß **Verbraucherpreisindex** (Sie können diese bestätigen)
- ➔ **ggf. mögliche Mieterhöhungen**
d. h. **in diesem Monat mögliche** Vergleichs-Mieterhöhungsankündigungen gemäß letzter Mieterhöhung, aber noch ohne berechnetem Mietbetrag aufgrund **fehlender bestätigter MSP-Bewertung**
oder
erst in Zukunft mögliche Index- und Vergleichs-Mieterhöhungsankündigungen gemäß letzter Mieterhöhung **oder**
der MEH-Betrag liegt unterhalb der vom Verwalter auf der Registerkarte „Einstellungen“ festgelegten **Anpassungsschwelle**. Sie können die Anpassungsschwelle und ändern.
- ➔ **Mieterhöhung nicht möglich**
d.h. unterschiedliche Fehler verhindern die Mieterhöhung und werden in der Spalte „Status/Hinweise“ angezeigt. Dazu gehören z.B. „aktuelle Miets → berechnete Miets“ oder „MV endet vor der Erhöhung“.

Die Liste mit dem Filter „**Mieterhöhungspotential**“ zeigt die **aktuell und ggf.** möglichen Mieterhöhungen einer Immobilie, z.B. für den Verkauf. Die Liste mit dem Filter „**Mieterhöhungsperspektive**“ zeigt dabei die **ggf.** möglichen Mieterhöhungen. Sie können Listen mit verschiedenen Filtern (nach Objekt, nach Vermieter und nach Status) erstellen und als PDF-Datei generieren. Beachten Sie, dass die **ggf. möglichen MEH** keine gesicherten Inhalte enthalten, weil sich erst durch die momentan noch fehlende MSP-Bewertung der VE oder erst zum späteren Zeitpunkt sagen lässt, welche **aktuellen Mieterhöhungen** daraus tatsächlich entstehen.

Sie können eine Liste der in diesem Monat möglichen Mieterhöhungsankündigungen erstellen und diese z.B. vom Eigentümer/Vermieter genehmigen lassen.

Ist ein Monat abgelaufen und das Prüfdatum liegt nach dem „Ende Ankündigungsfrist“, gibt es **keine aktuell möglichen Mieterhöhungen** mehr.

Führen Sie den Prüfprozess erneut durch, läuft dieser nochmals von Beginn an.

Die Datumsangaben der ehemaligen Prüfung verschieben sich um einen Monat.

Gibt es keine Änderungen, ist die Durchführung einer bereits bestätigten Bewertung einer VE gemäß Mietspiegel nicht erforderlich. Nur ein aktueller Stand kann so für das Mieterhöhungspotential vorliegen, da die vorhergehende Prüfliste aktuell neu erstellt wird.

Eine Kombination von Mieterhöhung aus MOD und anderer Erhöhung ist möglich.

Beispielsweise ist die Kombination einer Mieterhöhung aus Modernisierungsumlage, die Sie manuell eingeben, und anderer Erhöhung zum gleichen Datum möglich. Zwei unterschiedliche Mietzahlungen mit gleichem Anfangsdatum sind nicht möglich.

Verschieben Sie daher das Anfangsdatum der vom MEH-Assistenten berechneten erhöhten Miets oder der Modernisierungsumlage am Mietvertrag manuell um einen Tag.

Index-MEH-Prozesse erstellen



ACHTUNG!

Die Erstellung von Mieterhöhungsprozessen auf der Basis von Vergleichsmiete ist kostenpflichtig.

Nähere Angaben entnehmen Sie Ihren Vertragsunterlagen zur Nutzung von Immoware24 oder kontaktieren Sie das Vertriebsteam.

Für die Mieterhöhung nach Indexmiete fallen keine gesonderten Kosten an.

Klicken Sie auf die Registerkarte „Indexmiete“ Indexmiete Vergleichsmiete (MSP).

Klicken Sie jeweils die Checkbox in der ersten Spalte der Tabelle „Prüfergebnis Indexmiete“ an.

Sie können alle MV mit aktuell möglichen Mieterhöhungsankündigungen auswählen, um **MEH-Prozesse für die Auswahl zu erstellen**.

Die Registerkarte „Mieterhöhungsprozesse“ wird angezeigt. Schließen Sie diese dort ab, werden die neuen Mieten in die Stammdaten des Mietvertrages übernommen (positiver Abschluss).

Auf der Registerkarte „Erhöhung prüfen“ werden diese ausgeblendet und sind bis zum Abschluss des MEH-Prozesses von jeder weiteren Prüfung ausgeschlossen.

Bei jeder Erstellung eines MEH-Prozesses für Indexmiete erfolgt IMMER eine Neuberechnung/ Aktualisierung.

Bei der Erstellung erhält jeder MEH-Prozess eine eindeutige **Prozessnummer**.

Diese besteht aus MEH-[OBJ_ID]-[MV-ID]-[NUMMER].

Sie können dieses Schema für die Suche verwenden:

Um die MEH-Ankündigungen übersichtlich zu erzeugen und zu versenden, erstellen Sie die MEH-Prozesse objektweise (insbesondere bei Objekten mit vielen MEH).

Übergeben Sie die Ankündigungsschreiben objektweise an die Mieter.

Vergleichsmieterhöhung – VE bewerten und MEH-Prozesse für Auswahl erstellen

Klicken Sie auf die Registerkarte „Vergleichsmiete“ Indexmiete Vergleichsmiete (MSP).

Wenn Sie bereits vor der Erhöhungsprüfung die VE der Mietverträge nach MSP bewertet und die Bewertung bestätigt haben, erhalten Sie ggf. bereits fertige Prüfergebnisse.

Sofern noch keine bestätigte VE-Bewertung gemäß Mietspiegel vorliegt, führen Sie die Bewertung der VE durch bzw. bestätigen diese, indem Sie auf das Symbol in der Spalte „Aktionen“ klicken.

Objekt	Vermietete VE	Wohn-/Gewerbefläche	Eigentümer	Mieter	alte Miets	neue Miets	Erhöhung	Erhöhung ab	Ende An kündigungsfrist	Status / Hinweis	Bewertung	Aktionen
2 Schulungshaus 2 MV Halle (Saale)	10002 Wohnung 01 (EG links) Hauptgebäude	118,560 m ² Wohnheit	Immoware24 GmbH	Krause, Hans seit 01.07.2011	652,08 € seit 01.07.2011			01.08.2018	31.05.2018	Keine bestätigte MSP-Bewertung der VE.		
2 Schulungshaus 2 MV Halle (Saale)	10003 Wohnung 02 (1.OG links) Hauptgebäude	56,000 m ² Wohnheit	Immoware24 GmbH	Fischer, Maria & Ernst seit 01.01.2012	280,00 € seit 01.01.2012			01.08.2018	31.05.2018	Keine bestätigte MSP-Bewertung der VE.		

Abb. 482: Liste Prüfergebnis – Status und Aktion

Die VE-Bewertungen führen Sie vorrangig für die Mietverträge aus, für die das Datum „heute“ vor dem Ende der Ankündigungsfrist liegt.

Der MSP-Fragebogen öffnet sich.

Bewertung VE nach Mietspiegel

VE: 10002 Wohnung 01 (EG rechts)

Objekt / Stadt: 1 Schulungshaus 1 MV / Halle (Saale)

Gebäude: Hauptgebäude

Mietspiegel: Berliner Mietspiegel 2017 (gültig seit 19.05.2017)

letzte Bewertung bestätigt: 25.05.2018 08:01:52 (admin) / 856,00 € für 118,560 m²

Vergleichsmiete (netto/Monat): 856,00 € für 118,560 m²

Bewertungsergebnisse

Oü Miete	Oü Miete/m ²	Feld	UW	MW	OW	Abschlag	Spanne €	Spanne %
856,00 €	7,22 €	L2	5,35 €	6,65 €	9,50 €		0,57 €	20 %

Mieter: Müller, Peter

Miete	alte Miete	Erhöhung	neue Miete	effektiv	nominal
€ monat.	652,08 €	97,81 €	749,89 €	15,00 %	15,00 %
€/m ² monat.	5,50 €/m ²	0,82 €/m ²	6,32 €/m ²		

Kappungsgrenze: 15% erreicht

Mietspiegel-Fragebogen

Merkmal	Ausprägung	Standardwert	Aktionen
Mietspiegel Abfrage Gebäude			
Baujahr	→ 01.01.1929		⊕
Bezugsfertigkeit	→ 01.01.1929		⊕
denkmalgeschützt	<input type="checkbox"/>		⊕
Energieausweis	<input type="radio"/> Verbrauchsausweis <input type="radio"/> Bedarfsausweis (+20%)		⊕
Energieverbrauchskennwert	<input type="text" value=""/> kWh/(m ² a)		⊕
dezentrale Warmwasserversorgung (Durchlauferhitzer/Kombitherme) [+20 kWh/(m ² a)] Die Energieverbrauchskennwert-Grenzen werden um 20 kWh/(m ² a) erhöht	<input type="checkbox"/>		⊕
Mietspiegel Abfrage Wohnlage			
Wohnlage	→ <input type="radio"/> einfach <input type="radio"/> mittel <input checked="" type="radio"/> gut		⊕

Speichern | Speichern und bestätigen | Zurück

Abb. 483: Mietspiegelfragebogen für die Bewertung einer VE nach MSP für Leipzig mit bestehendem Mietvertrag

Die Fragen sind dem Mietspiegel, den Sie dem Objekt zugeordnet haben, entnommen. Beantworten Sie hier alle Fragen. Der MEH-Assistent rechnet (sobald ausreichend Angaben vorliegen) alle Bewertungen zeitgleich in eine ortsübliche Vergleichsmiete (Oü) dieses MSP um. Das Ergebnis wird Ihnen im Kopf der Ansicht (oben links) angezeigt:

Bewertungsergebnisse

Oü Miete	Oü Miete/m ²	Feld	UW	MW	OW	Abschlag	Spanne €	Spanne %
856,00 €	7,22 €	L2	5,35 €	6,65 €	9,50 €		0,57 €	20 %

Abb. 484: Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Mietspiegelformular für Leipzig

In der rechten Spalte des Mietspiegelfragebogens können Sie die Kriterien einer VE, die für alle VE des Gebäudes gelten, in die Bewertungen aller folgenden VE als „Gebäude-Default“ (Voreinstellung) des Gebäudes übertragen. Klicken Sie hierfür auf das Symbol . Sie können die Gebäude-Defaults bei der Bewertung einer folgenden VE überschreiben. Sind Sie unsicher, ob der eingetragene Wert dem definierten Gebäude-Default entspricht, übertragen Sie diesen in die Bewertung der VE, indem Sie auf das Symbol klicken. Definierte Gebäude-Defaults können Sie löschen, indem Sie auf das Symbol klicken. Bestätigte Bewertungen einer VE nach MSP bleiben von den Defaults unberührt. Gespeicherte/bestätigte Bewertungen einer VE können Sie bearbeiten. Ggf. vor der Änderung gespeicherte Werte werden überschrieben. Um die eingegebene Bewertung zu sichern, klicken Sie auf die Schaltfläche „speichern“. Sie können den Bewertungsprozess einer VE unterbrechen, ohne dass Werte verloren gehen. Die Bewertung ist noch nicht bestätigt. Ist vor der Änderung eine Bewertung bestätigt, wird diese durch gespeicherte Änderungen aufgehoben.

Übernehmen Sie die ortsübliche Miete unter Beachtung der Kappungsgrenze auf den oben rechts abgebildeten Mietvertrag, indem Sie auf die Schaltfläche „speichern und bestätigen“ klicken.

Erst dann liegt eine Bewertung der VE für eine Vergleichsmieterhöhungsprüfung vor.

Aus der durch die Bewertung der VE gemäß Mietspiegelbewertung berechneten ortsüblichen Vergleichsmiete liefert der MEH-Assistent unter Beachtung der Kappungsgrenze (20% oder 15%) das für diesen MV konkrete Ergebnis mit

- **neuer Miete**
- **Erhöhungsbetrag (Differenz alte zu neuer Miete in % und absolut)**
- **Begründung/Berechnung neuer Miete für das Ankündigungsschreiben**

Stellt die berechnete ortsübliche Miete bezogen auf die Miete vor drei Jahren oder die letztgültige Miete eine Erhöhung über der Kappungsgrenze (wenn vorhanden über der Mietpreisbremse) dar, wird die Erhöhung am maximal möglichen Erhöhungsbetrag gekappt.

Die Bewertung nach Mietspiegel für eine VE können Sie ausdrucken und/oder dem MEH-Schreiben anfügen.

Mit den konkreten Ergebnissen der bestätigten MSP-Bewertung wird das Prüfergebnis „Vergleichsmiete“ vervollständigt.

Sie können eine Liste der aktuell möglichen Mieterhöhungsankündigungen erstellen und diese z.B. vom Eigentümer/Vermieter genehmigen lassen.

ACHTUNG!

Die Erstellung von Mieterhöhungsprozessen auf der Basis von Vergleichsmiete ist kostenpflichtig.

Nähere Angaben entnehmen Sie Ihren Vertragsunterlagen zur Nutzung von Immoware24 oder kontaktieren Sie das Vertriebsteam.

Für die Mieterhöhung nach Indexmiete fallen keine gesonderten Kosten an.

Objekt / Status	vermietete VE / Gebäude	Wohn-/Gewerbe-Fläche / Art der VE	Eigentümer	Mieter	alte Miete	neue Miete	Erhöhung	Erhöhung ab	Erhöhung zu	Erhöhung ab	Erhöhung zu	Erhöhung ab	Erhöhung zu	Status / Hinweise	Bewertung	Aktionen
<input type="checkbox"/>	10001 VE 1 (EG) Stadtvilla	100,000 m ² Wohnneinheit	Immoware24 GmbH	Peter Müller seit 01.07.2012	200,00 € seit 01.07.2012	230,00 €	+30,00 € +15,00 %	01.08.2018	01.08.2018	31.05.2018	Kappungsgrenze: 15% erreicht	(bestätigt) 1.242,00 € für 100,000 m ²	[Icon]			
<input type="checkbox"/>	10002 VE 2 (EG) Stadtvilla	100,000 m ² Wohnneinheit	Immoware24 GmbH	Peter Müller seit 01.01.1999	200,00 € seit 01.01.1999	230,00 €	+30,00 € +15,00 %	01.08.2018	01.08.2018	31.05.2018	Kappungsgrenze: 15% erreicht	(bestätigt) 1.242,00 € für 100,000 m ²	[Icon]			
<input type="checkbox"/>	32 Merkenungshaus Pulmbach	10001_10001 WE mit STF kein GW (EGR) Haus 1	Immoware24 GmbH	Wohneseniünergemeinschaft seit 01.01.2016	100,00 € seit 01.01.2016	115,00 €	+15,00 € +15,00 %	01.08.2018	01.08.2018	31.05.2018	Kappungsgrenze: 15% erreicht	(bestätigt) 206,00 € für 50,000 m ²	[Icon]			

Abb. 485: Prüfergebnis „Vergleichsmiete“ im Status „Erhöhung heute möglich“

Klicken Sie die Checkbox in der ersten Spalte (einzeln/alle), um MV mit aktuell möglichen Mieterhöhungsankündigungen auszuwählen. Erstellen Sie **MEH-Prozesse für die Auswahl**.

Auf der Registerkarte „*Mieterhöhungsprozesse*“ werden diese angezeigt.

Schließen Sie diese dort ab, um die neuen Mieten in die Stammdaten des Mietvertrages zu übernehmen (positiver Abschluss).

Auf der Registerkarte „*Erhöhung prüfen*“ werden diese ausgeblendet und sind von jeder weiteren Prüfung ausgeschlossen. Alle anderen MV können Sie erneut prüfen.

Bei jeder Erstellung eines MEH-Prozesses für die Vergleichsmiete erfolgt **IMMER** eine Neuberechnung/Aktualisierung.

Mit der Erstellung erhält jeder MEH-Prozess eine eindeutige **Prozessnummer**.

Diese besteht aus MEH-[OBJ_ID]-[MV-ID]-[NUMMER]

Verwenden Sie dieses Schema für die Suche:

Um die MEH-Ankündigungen übersichtlicher zu erzeugen und zu versenden, erstellen Sie die MEH-Prozesse objektweise und übermitteln Sie die Ankündigungsschreiben objektweise an die Mieter (insbesondere bei Objekten mit vielen MEH).

24.3.5 Mieterhöhungsprozesse

Objektübergreifende Aktionen → Mieterhöhungen → Registerkarte Mieterhöhungsprozesse.

Auf dieser Registerkarte finden Sie die zentrale Übersicht zur Verwaltung Ihrer Index- und Vergleichsmieterhöhungsprozesse. Sie verwalten alle Mieterhöhungsprozesse in den jeweiligen Tabellen.

Mieterhöhungsprozesse Indexmiete

Klicken Sie auf die Registerkarte „Indexmiete“ Indexmiete Vergleichsmiete (MSP).

Objekt	Vermietete VE	Wohn-/Gewerbliche Art der VE	Eigentümer	neue Miete	Erhöhung	Erhöhung ab	Ende Ankündigungsfrist	Status	Ank.-Schr.	lösch	positiv abschließen	Aktion
Eigenverwaltung 32 Markierungshaus Pumbach	10003 10003 WE mit IDX, kein GW (1,0GR) Haus.1	120.000 m ² Wohnvermiet	Immoware24 GmbH Andreas Göttinger seit 01.01.2016	208,68 € (200,00 € seit 01.01.2016)	+8,68 € +4,3 %	01.07.2018	31.05.2018	laufend	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Eigenverwaltung 32 Markierungshaus Pumbach	10009 10005 WE mit IDX, GW 0% (2,0GL) Haus.1	80.000 m ² Gewerbevermiet	Immoware24 GmbH Irma Immobilien seit 01.01.2016	626,04 € (600,00 € seit 01.01.2016)	+26,04 € +4,3 %	01.07.2018	31.05.2018	laufend	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Eigenverwaltung 32 Markierungshaus Pumbach	10006 10006 GW mit IDX, GW 7% (2,0GR) Haus.1	90.000 m ² Gewerbevermiet	Immoware24 GmbH Maria Meinhardt seit 01.01.2016	62,60 € (60,00 € seit 01.01.2016)	+2,60 € +4,3 %	01.07.2018	31.05.2018	laufend	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Abb. 486: laufende, nicht angekündigte Mieterhöhungsprozesse Indexmieterhöhung

Mieterhöhungsprozesse Vergleichsmiete

Klicken Sie auf die Registerkarte „Vergleichsmiete“ Indexmiete Vergleichsmiete (MSP).

Objekt	Vermietete VE	Wohn-/Gewerbliche Art der VE	Eigentümer	neue Miete	Erhöhung	Erhöhung ab	Ende Ankündigungsfrist	Ende Zustimmungsfrist	Sonderankündigung zum	Ende Kündigfrist	Status	Ank.-Schr.	lösch	Aktion
Eigenverwaltung 9 - iframe width="560" height="315" src="https://www.youtube.c... Hilfe	10001 VE 1 (EG) Stadvilla	100.000 m ² Wohnvermiet	Immoware24 GmbH Peter Müller seit 01.07.2012	230,00 € (200,00 € seit 01.07.2012)	+30,00 € +15,00 %	01.08.2018	31.05.2018	31.07.2018	31.07.2018	31.10.2018	laufend	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Eigenverwaltung 9 - iframe width="560" height="315" src="https://www.youtube.c... Hilfe	10002 VE 2 (EG) Stadvilla	100.000 m ² Wohnvermiet	Immoware24 GmbH Peter Müller seit 01.01.1999	230,00 € (200,00 € seit 01.01.1999)	+30,00 € +15,00 %	01.08.2018	31.05.2018	31.07.2018	31.07.2018	31.10.2018	laufend	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Abb. 487: laufende, nicht angekündigte Mieterhöhungsprozesse Vergleichsmieterhöhung

Die Prüfergebnisse wurden durch die Erstellung der Prozesse um

- das Ende der **Zustimmungsfrist** des Mieters
- das Datum, an dem die **Kündigung** bei Inanspruchnahme des **Sonderkündigungsrechts** erfolgt
- das Ende der **Klagefrist**

ergänzt.

Überprüfen Sie für die **Klagefrist** das Datum.

Achtung! Sonn- oder Feiertage sind nicht erlaubt!

Verschieben Sie bei Sonn- oder Feiertagen das Datum auf den folgenden Werktag.

Solange, wie bestätigte MV auf der Registerkarte „Mieterhöhungsprozesse“ als „laufend“ eingetragen sind, sind keine Änderungen an den Bewertungen der VE nach Mietspiegel möglich.

Alle Mieterhöhungsprozesse (Indexmiete und Vergleichsmiete)

Diese stehen nach der Erstellung der MEH-Prozesse im **Status „laufend, nicht angekündigt“**.

Je nach Status können Sie die Anzeige filtern:

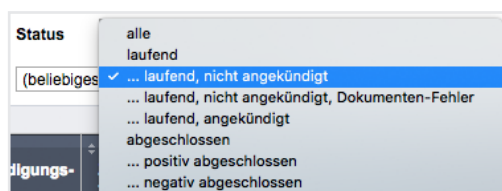



Abb. 488: Status „Mieterhöhungsprozesse“

Folgende Aktionen sind für eine weitere Bearbeitung möglich:

- löschen
- Ankündigungsschreiben erzeugen
- positiv oder negativ abschließen
- abgeschlossene Mieterhöhungsprozesse erneut öffnen, Mietverträge wechseln zurück in den Status „laufend, bereits angekündigt“.

Laufende, nicht angekündigte Mieterhöhungsprozesse löschen

(z.B. bei versehentlicher Bestätigung)

Klicken Sie auf das Symbol , um MEH-Prozesse für Index- und Vergleichsmiete **einzeln** auszuführen.

Alternativ markieren Sie die Prozesse, die Sie löschen möchten, indem Sie in die jeweilige Checkbox klicken. Klicken Sie auf die Schaltfläche „ausgewählte löschen“ in der Fußleiste. Die alte Miete im Mietvertrag bleibt unverändert.

Die MV erscheinen auf der Registerkarte „Prüfergebnisse“.

Für Vergleichsmieten können Sie die Bewertung der VE nach Mietspiegel ändern.

Für laufend, nicht angekündigte Mieterhöhungsprozesse Ankündigungsschreiben generieren

Markieren Sie die **Ankündigungsschreiben**, die Sie erzeugen möchten, indem Sie die Checkbox anklicken. Klicken Sie auf die Schaltfläche „Ankündigungsschreiben erstellen für Auswahl“ in der Fußleiste. Die MEH-Prozesse werden im Status *laufend – angekündigt* angezeigt. Sie können für MEH-Prozesse mit dem Status „laufend, angekündigt“ erneut Ankündigungsschreiben erzeugen.



Achtung!

Nur die zuvor für diese MEH-Prozesse erstellten Einzel-Dokumente im Adresskontakt des Mieters werden überschrieben, die zuvor zusammengeführten Mieterhöhungsankündigungen bleiben als Dokument bestehen!

Um Ankündigungsschreiben erzeugen zu können, erscheint folgende Ansicht.

Abb. 489: Ankündigungsschreiben für Indexmiete

Abb. 490: Ankündigungsschreiben für Vergleichsmiete

Im **oberen Teil der Ansicht** sehen Sie die Anzahl der erstellten MEH-Prozesse und die Anzahl der davon betroffenen Objekte, für die Ankündigungsschreiben erzeugt werden sollen.

Darunter werden Ihnen - je nach Mieterhöhungsart - die auswählbaren **Anlagen zu den Ankündigungsschreiben** angezeigt:

- **Bewertung nach MSP** (für Vergleichsmieterhöhung)
Die MSP-Bewertung wird, falls Sie das wünschen, durch den MEH-Assistenten automatisch dem Ankündigungsschreiben angefügt. Sie enthält Ihre Bewertung der VE nach MSP-Formular. Damit kann Ihr Mieter die dieser Mieterhöhung zugrundeliegende Bewertung der Mietwohnung einsehen. Diese bleibt auch bei ggf. später geänderter Bewertung der VE dokumentiert.
- **Mietspiegelbroschüre** (für Vergleichsmieterhöhung)
Wenn Sie dem MSP ein im DMS hinterlegtes Dokument zugeordnet haben, können Sie dies als Anlage dem Ankündigungsschreiben anfügen.
Bei verwendeten MSP, denen Sie keine MSP-Broschüre zugeordnet haben, wird trotz angehakter Anlage „MSP-Broschüre“ nichts angefügt.
- **Verwaltervollmacht** (für Index- und Vergleichsmieterhöhung - nur bei Fremdverwaltung)
Wenn Sie dem Eigentümer/Vermieter in den Stammdaten eine im DMS hinterlegte Verwaltervollmacht zugeordnet haben, können Sie diese als Anlage dem Ankündigungsschreiben in Objekten der Fremdverwaltung anfügen. Bei Objekten der Eigenverwaltung wird diese auch mit der Markierung für die Anlage „Verwaltervollmacht“ nicht angefügt.
- **Individuelle Anlage** (für Index- und Vergleichsmieterhöhung)
Für IDX können Sie z.B. einen gewählten Ausschnitt aus der IDX-Tabelle oder für VGL z.B. eine selbst erstellte Widerrufsbelehrung anfügen.

Immoware24 GmbH • Willy-Brandt-Str. 85 • 06110 Halle

Peter Müller
Musterstraße 1
06108 Musterstadt

Halle, 23.05.2018

Prozessnummer	Objekt	Eigentümer	Verwaltungseinheit
MEH-VGL-3-12-18	Methaus-Immoware	Imma Immobilie	Wohnung 3, DG

Mieterhöhungsverlangen zum 01.08.2018 gemäß § 558 ff. BGB

Sehr geehrter Herr Peter Müller,

Ihre Miete ist, abgesehen von Mieterhöhungen wegen Betriebskostenänderungen oder in Folge von Modernisierung, seit mindestens einem Jahr unverändert, während in der Zwischenzeit die Mieten für vergleichbaren Wohnraum z. T. erheblich gestiegen sind.

Gemäß dem im § 558 BGB geregelten Verfahren kann eine Vergleichsmieterhöhung für nicht öffentlich geförderte Wohnungen durchgeführt werden, wenn die Miete, abgesehen von Mieterhöhungen wegen Betriebskostenänderungen oder in Folge von Modernisierungsmaßnahmen (§ 559 BGB), seit mindestens einem Jahr unverändert ist und die geforderte Nettokaltmiete das Entgelt für vergleichbare Wohnungen nicht übersteigt.

Wir bitten Sie namens und im Auftrag Ihres Vermieters Imma Immobilie um Zustimmung zu folgender Erhöhung der Nettokaltmiete für die von Ihnen genutzte Wohnung Wohnung 3, DG mit einer Wohnfläche von 50,000

Ihre derzeitige Miete beträgt	402,00 €
Eine Erhöhung um	60,30 €, entspricht 15,00%
ergibt eine erhöhte Miete von	462,30 €
Zzgl. der monatlichen Zahlungen	15,00 € Sonstige Miete
	77,50 € BK-Vorauszahlungen
	55,50 € HK-Vorauszahlungen
	155,00 € Miete Stellplatz/Garage
beträgt der Gesamtbetrag neu	765,30 € ab 01.08.2018

Begründung des Mieterhöhungsverlangens gemäß § 558a Abs. 2 Nr. 1 BGB
Als Nachweis für die Einhaltung der örtlichen Vergleichsmiete nahmen wir Bezug auf den öffentlich bekannt gemachten Mietspiegel der Stadt/Gemeinde München, Stand 01.01.2017. Die neu zu zahlende Miete wurde nach Einordnung Ihrer Wohnung im Mietspiegel berechnet.

Für Ihre Wohnung wurde die Schwankungsbreite der Spannen nach oben berücksichtigt.
Bei der Berechnung der Mieterhöhung wurde die Kappungsgrenze in Höhe von 15% berücksichtigt.

Ihre Zustimmung zu diesem Mieterhöhungsverlangen
Bitte erteilen Sie Ihre Zustimmung zu diesem Mieterhöhungsverlangen schriftlich mittels der beigefügten Zustimmungserklärung bis spätestens zum **31.07.2018** bei uns eingehend.

Seite 1

Bitte beachten Sie, dass die schriftliche Zustimmung aller Vertragspartner erforderlich ist. Die kommentarlose Zahlung der erhöhten Miete genügt grundsätzlich nicht. Wir weisen Sie darauf hin, dass Schweigen als Ablehnung gilt. Sollte uns innerhalb der genannten Frist keine Zustimmungserklärung vorliegen, kann Klage auf Erteilung der Zustimmung erhoben werden. Wir gehen jedoch davon aus, dass die vorgeschlagene Anhebung Ihre Zustimmung findet.

Sonderkündigungsrecht
Alternativ erhalten Sie ein Sonderkündigungsrecht. Sie können Ihren Mietvertrag mit einer Kündigungsfrist von 2 Monaten zum 31.07.2018 kündigen. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen und spätestens bis 31.07.2018 bei uns vorliegen.

Geänderte Mietzahlung
Da uns ein SEPA-Lastschriftmandat zum Einzug Ihrer Mietforderungen vorliegt, werden wir nach Eingang Ihrer Zustimmung die laufende monatliche Gesamtmiete entsprechend oben aufgeführter Zahlungsaufteilung erstmals ab 01.08.2018 zur mietervertraglich vereinbarten Fälligkeit von Ihnen aus Ihrer bekannten Kontonummer DE1380080000751076700 bei der Commerzbank Halle COBADEFF800 unter Angabe folgender Mandatsreferenz einziehen.

Mandat	IM24R2812K40N1
SEPA Gläubiger	Immoware24 GmbH
SEPA Gläubiger-ID	DE98ZZ0999999999
Typ	Standardmandat
Vertrag	Methaus-Immoware, 2 Gebäude, Wohnung 3, seit 01.01.2009

Mit freundlichen Grüßen

Immoware24 GmbH

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Anlagen
Zustimmungserklärung
Bewertung nach MSP
Mietspiegel-Broschüre
Verwaltervollmacht (Fremdverwaltung)

Seite 2

Peter Müller • Musterstraße 1 • 06108 Musterstadt

Immoware24 GmbH
Willy-Brandt-Str. 85
06110 Halle

Zustimmungserklärung zur Mieterhöhung vom 23.05.2018, wirksam ab 01.08.2018

Objekt	Methaus-Immoware
Eigentümer	Imma Immobilie
Verwaltungseinheit	Wohnung 3, DG
Mieter	Peter Müller

Ihre derzeitige Miete beträgt	402,00 €
Eine Erhöhung um	60,30 €, entspricht 15,00%
ergibt eine erhöhte Miete von	462,30 €
Zzgl. der monatlichen Zahlungen	15,00 € Sonstige Miete
	77,50 € BK-Vorauszahlungen
	55,50 € HK-Vorauszahlungen
	155,00 € Miete Stellplatz/Garage
beträgt der Gesamtbetrag neu	765,30 € ab 01.08.2018

Zustimmung
Hiermit stimme(n) ich(wir) der Erhöhung der Nettokaltmiete auf 462,30 € ab dem 01.08.2018 zu.

Ort, Datum Unterschrift des Mieters/der Mieter (von allen Mietern zu unterschreiben)

Anlage Zustimmungserklärung

Bewertung VE nach Mietspiegel 23.05.2018

Bewertung nach Mietspiegel
VE: 1005 Wohnung 3 (DG)

Objekt	2 Methaus-Immoware
Mietspiegel	München Mietspiegel 2017 (gültig seit 01.01.2017)
Bewertung vom	23.05.2018
Vergleichsfläche	831,00 € für 50,000 m ²

Merkmale	Antwort	Zu-/Abschlag	bedeutend
1.1 Wohnlage nach beigefügtem Stadtplan			
Gute Lage (im Stadtplan gelb markiert)	nein	0,52 €	0,00 €
Beste Lage (im Stadtplan hellrot markiert)	nein	1,45 €	0,00 €
Zentrale durchsichtige Lage (im Stadtplan dunkelblau markiert)	nein	0,62 €	0,00 €
Zentrale gute Lage (im Stadtplan orange markiert)	nein	1,24 €	0,00 €
Zentrale beste Lage (im Stadtplan dunkelrot markiert)	ja	2,01 €	2,01 €
1.2 Gebäudetypen			
keine Auswahl	ja	0,00 €	0,00 €
Hochhaus	nein	-0,55 €	
Wohnblock	nein	-0,52 €	
Stadthaus	nein	0,43 €	
1.3. Durch Ausstattungsmerkmale charakterisierte Haustypen			
keine Auswahl	ja	0,00 €	0,00 €
Einfacher Altbau	nein	-1,43 €	
Einfacher Neugebäude	nein	-0,69 €	
1.4. Unvollständige oder unterschiedliche Warmwasserversorgung			
keine Auswahl	ja	0,00 €	0,00 €
a) Unvollständige Warmwasserversorgung	nein	-0,59 €	
b) Unterschiedliche Warmwasserversorgung	nein	-0,59 €	
1.5. Unvollständige Beheizung oder Beheizung ohne Zentralheizung			
keine Auswahl	ja	0,00 €	0,00 €
a) Unvollständige Beheizung	nein	-0,73 €	
b) Keine Zentralheizung	nein	-0,73 €	
1.6. Sanitärbereich			
(Beide Merkmale können nebeneinander angesetzt werden)			
Zweiter Toilettenraum oder zweites Badzimmer	ja	0,37 €	0,37 €
Besondere Zusatzausstattung im Bad vorhanden	ja	0,72 €	0,72 €
1.7. Modernisierungsmaßnahmen			
Wohnung in einem Gebäude mit einem Baubeginn vor 1987, bei der 2007 oder später der Bad inklusive vorkonstruierter separater Toilette komplett und die Warmwasserbereitung modernisiert wurden	nein	0,80 €	
1.8. Küche			
Im Folgenden bezeichnet Küche sowohl eine Küchenzeile, Wandküche, als auch eine Küche mit offener Küche. Die Merkmale offene Küche und Küche neuzeitlich können nebeneinander angesetzt werden.			
Offene Küche	nein	0,50 €	
Küchenausstattung	nein	0,36 €	
Zuschläge für die nachfolgenden Elektrogeräte dürfen nur vergeben werden, wenn die Vermieter sie zur Inbetriebnahme des Spülmaschinens und Geschirrspülers zur Verfügung gestellt hat. Ein Zuschlag für die Grundausstattung (Schliffplatten und Einbaubackofen) ist nicht möglich. Folgende Elektrogeräte können berücksichtigt werden:			

Immoware24 Seite 1/2

Anlage MSP-Bewertung

Abb. 491: Ankündigungsschreiben zur Vergleichsmieterhöhung in der Fremdverwaltung

Überprüfen Sie, ob der Text der Mastervorlagen Ihren Anforderungen entspricht. Passen Sie diese ggf. im Vorlagenmodul vor deren Verwendung im MEH-Assistenten Ihren Gegebenheiten an.

Für Mieter ohne SEPA-Mandate wird der Abschnitt „Geänderte Mietzahlung“, der als PreNo-

tifikation dient, in der Vorlage automatisch ausgeblendet. Der Platzhalter **@{MEH-VGL-aus-gewählte Anlagen}** sorgt dafür, dass nur die bei der Erzeugung der Ankündigungsschreiben gewählten und zutreffenden Anlagen automatisch angefügt werden (Verwaltervollmacht als Anlage ausgewählt → angefügt nur in Objekten der Fremdverwaltung).

Widerrufsbelehrung

Wenn der Vermieter die Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB erhöhen will, gibt es unterschiedliche Rechtauffassungen, ob das gesetzliche Widerrufsrecht bei Verbraucherverträgen nach §§ 312 ff. BGB anwendbar ist.

Immoware24 stellt für die Widerrufsbelehrung keine Mastervorlage zur Verfügung. Um diese als Anhang zum Ankündigungsschreiben „Vergleichsmiete“ zu erzeugen, hinterlegen Sie selbst ein entsprechendes Muster im DMS. Wählen Sie für die Anlage die „individuelle Anlage“ bei der Erzeugung der Schreiben aus.

Nur für fehlerfreie MEH-Prozesse werden die Ankündigungsschreiben erstellt.

Ggf. kann die Auflistung der MEH-Prozesse Fehlermeldungen enthalten. Dazu zählen:

- **Fehler: Eigen- oder Fremdverwaltung am Objekt ist nicht gekennzeichnet.**
Nehmen Sie in den „*Stammdaten des Objektes*“ die Kennzeichnung für Eigen- oder Fremdverwaltung vor.
- **Fehler: In den MEH-Einstellungen ist keine entsprechende Vorlage eingestellt worden.**
Wählen Sie in den *MEH-Einstellungen* die passende Mastervorlage aus.
- **Fehler: Am Eigentümer ist keine Verwaltervollmacht hinterlegt.**
Die Vollmacht wurde als Anlage ausgewählt und es ist ein Objekt der Fremdverwaltung, aber „*am Eigentümer des Objektes*“ ist noch kein Dokument verknüpft.
- **Platzhalter-Fehler:** Es werden Platzhalter in den Vorlagen aufgrund fehlender Informationen nicht ersetzt, z.B. ist für den Mieter Lastschrift mit ja gekennzeichnet, aber es fehlt das Mandat.

Sobald Sie die Fehler korrigiert haben, liegen die bisher fehlenden Information vor, um die Anschreiben erfolgreich erneut zu erzeugen.

Für die **Begründung der Mieterhöhung** liefert der MEH-Assistent einen **Textblock** mit Informationen zur Einordnung der VE nach Mietspiegel, der mit einem Platzhalter bei der Erzeugung in die Ankündigungsschreiben übernommen wird.



Achtung!

Entfernen Sie diesen Platzhalter nicht aus der Mastervorlage!

Beispiele für die Begründung der Vergleichsmieterhöhung je angewendetem Mietspiegel:

Begründung des Mieterhöhungsverlangens gemäß § 558a Abs. 2 Nr. 1 BGB

Als Nachweis für die Einhaltung der ortsüblichen Vergleichsmiete nehmen wir Bezug auf den öffentlich bekannt gemachten Mietspiegel der **Stadt/Gemeinde Leipzig**, Stand 16.11.2017. Die neu zu zahlende Miete wurde nach Einordnung Ihrer Wohnung im Mietspiegel berechnet.

Bei der Ermittlung des Spannwertes wurden wohnwerterhöhende sowie wohnwertmindernde Merkmale berücksichtigt.

Diese Berechnung ergibt sich aus der Tabelle 3 und den nachfolgend aufgeführten Beispielen in der Anlage. Bei der Berechnung der Mieterhöhung wurde die Kappungsgrenze in Höhe von 15% berücksichtigt.

Begründung des Mieterhöhungsverlangens gemäß § 558a Abs. 2 Nr. 1 BGB

Als Nachweis für die Einhaltung der ortsüblichen Vergleichsmiete nehmen wir Bezug auf den öffentlich bekannt gemachten Mietspiegel der [Stadt/Gemeinde Berlin](#), Stand 19.05.2017. Die neu zu zahlende Miete wurde nach Einordnung Ihrer Wohnung im Mietspiegel berechnet.

Ihre Wohnung liegt im Mietspiegel im folgenden Feld: Bezugsfertig bis 1918, Spalte C, Zeile 1.
Bei der Berechnung der Mieterhöhung wurde die Kappungsgrenze in Höhe von 15% berücksichtigt.

Begründung des Mieterhöhungsverlangens gemäß § 558a Abs. 2 Nr. 1 BGB

Als Nachweis für die Einhaltung der ortsüblichen Vergleichsmiete nehmen wir Bezug auf den öffentlich bekannt gemachten Mietspiegel der [Stadt/Gemeinde München](#), Stand 01.01.2017. Die neu zu zahlende Miete wurde nach Einordnung Ihrer Wohnung im Mietspiegel berechnet.

Für Ihre Wohnung wurde die Schwankungsbreite der Spannen nach oben berücksichtigt.
Bei der Berechnung der Mieterhöhung wurde die Kappungsgrenze in Höhe von 15% berücksichtigt.

Begründung des Mieterhöhungsverlangens gemäß § 558a Abs. 2 Nr. 1 BGB

Als Nachweis für die Einhaltung der ortsüblichen Vergleichsmiete nehmen wir Bezug auf den öffentlich bekannt gemachten Mietspiegel der [Stadt/Gemeinde Hamburg](#), Stand 01.01.2017. Die neu zu zahlende Miete wurde nach Einordnung Ihrer Wohnung im Mietspiegel berechnet.

Ihre Wohnung liegt im Mietspiegel im folgenden Feld: Spalte 7, Zeile C.
Bei der Berechnung der Mieterhöhung wurde die Kappungsgrenze in Höhe von 15% berücksichtigt.

Begründung des Mieterhöhungsverlangens gemäß § 558a Abs. 2 Nr. 1 BGB


Als Nachweis für die Einhaltung der ortsüblichen Vergleichsmiete nehmen wir Bezug auf den öffentlich bekannt gemachten Mietspiegel der [Stadt/Gemeinde Hamburg](#), Stand 01.01.2017. Die neu zu zahlende Miete wurde nach Einordnung Ihrer Wohnung im Mietspiegel berechnet.

Ihre Wohnung liegt im Mietspiegel im folgenden Feld: Spalte 7, Zeile C.
Bei der Berechnung der Mieterhöhung wurde die Kappungsgrenze in Höhe von 15% berücksichtigt.

Begründung des Mieterhöhungsverlangens gemäß § 558a Abs. 2 Nr. 1 BGB

Als Nachweis für die Einhaltung der ortsüblichen Vergleichsmiete nehmen wir Bezug auf den öffentlich bekannt gemachten Mietspiegel der [Stadt/Gemeinde Dresden](#), Stand 01.01.2017. Die neu zu zahlende Miete wurde nach Einordnung Ihrer Wohnung im Mietspiegel berechnet.

Für Ihre Wohnung gilt die Ausstattungsklasse VI
Bei der Berechnung der Mieterhöhung wurde die Kappungsgrenze in Höhe von 15% berücksichtigt.

Klicken Sie auf das Lupen-Symbol. Die Einzelansicht des MEH-Prozesses öffnet sich. Sie erhalten die Prozesse mit bereits erstellten Ankündigungsschreiben. Neben dem Status „laufend, angekündigt“ erfolgt eine verlinkte Kennzeichnung  für das bereits erstellte Ankündigungsschreiben:

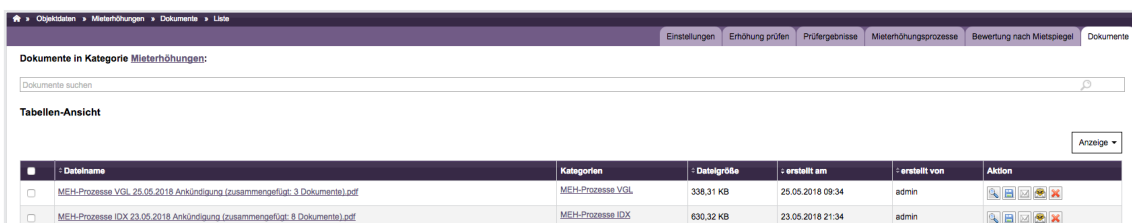


Prozess-Nr.	Objekt Stadt	vermietete VE Gebäude	Eigentümer	Mieter	alte Mieta	neue Mieta	Erhöhung	Ankündigung	Ende Zustimmungsfrist	Sonderkündigung zum	Ende Klagfrist
MEH-VGL-2-10-245	2 Mietshaus-Immoware Musterstadt	10004 Wohnung 2 (LOG) 2 Gebäude	Imma Immobilie	Susanne & Frank Meier (seit 01.01.2009)	402,00 € (seit 01.01.2009)	462,30 € ab 01.08.2018 (München Mietspiegel 2017, gültig seit 01.01.2017)	+60,30 € +15,00 %	 25.05.2018 09:34:48 (admin)	31.07.2018	31.07.2018	31.10.2018

Abb. 492: Einzelansicht für MEH-Prozess mit Kennzeichnung für bereits erstelltes Ankündigungsschreiben

Die Ankündigungsschreiben liegen als zusammengefügtes Dokument anschließend in der Registerkarte „Dokumente“ des MEH-Assistenten.

Das Einzeldokument ist im Kontakt des Mieters im Adressbuch hinterlegt.











Dateiname	Kategorien	Datagröße	erstellt am	erstellt von	Aktion
MEH-Prozesse VGL 25.05.2018 Ankündigung (zusammengefügt: 3 Dokumente).pdf	MEH-Prozesse VGL	338,31 KB	25.05.2018 09:34	admin	  
MEH-Prozesse IDX 23.05.2018 Ankündigung (zusammengefügt: 8 Dokumente).pdf	MEH-Prozesse IDX	630,32 KB	23.05.2018 21:34	admin	  

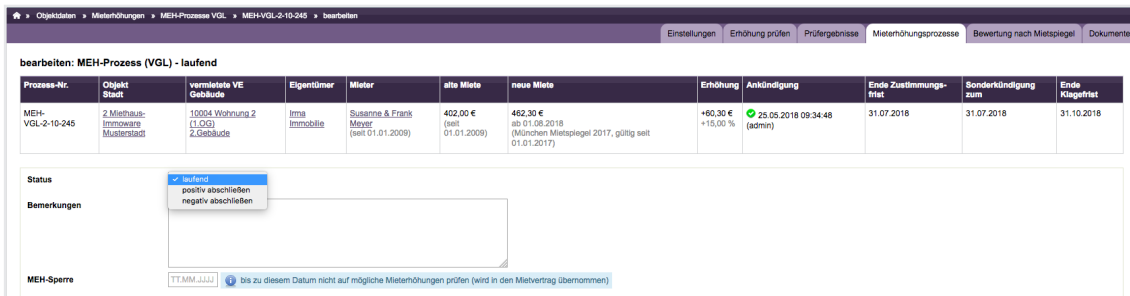
Abb. 493: zusammengefügtes Dokument mehrerer Ankündigungsschreiben (Index- oder Vergleichsmieterhöhung)

Laufend, angekündigte Mieterhöhungsprozesse positiv oder negativ abschließen

Klicken Sie auf der Registerkarte „Mieterhöhungs-Prozesse“ auf das Symbol  für die Einzelansicht oder auf das Symbol  für die direkte Bearbeitung.

Eine neue Ansicht für die Bearbeitung öffnet sich.

Wechseln Sie den benötigten Status für *positiven* oder *negativen* Abschluss des einzelnen MEH-Prozesses (Index- und VGL-MEH):



The screenshot shows a software interface for managing MEH processes. At the top, there are navigation tabs: 'Einstellungen', 'Erhöhung prüfen', 'Prüfergebnisse', 'Mieterhöhungsprozesse', 'Bewertung nach Mietspiegel', and 'Dokumente'. Below this is a table titled 'bearbeiten: MEH-Prozess (VGL) - laufend'. The table has columns for 'Prozess-Nr.', 'Objekt Stadt', 'vermietete VE Gebäude', 'Eigentümer', 'Mieter', 'alte Miets', 'neue Miets', 'Erhöhung', 'Ankündigung', 'Ende Zustimmungsfrist', 'Sonderkündigung zum', and 'Ende Klagefrist'. The first row contains data for process MEH-VGL-2-10-245, including details about the property, tenants, and rental amounts. Below the table, there is a 'Status' dropdown menu with options: 'laufend', 'positiv abschließen', and 'negativ abschließen'. There is also a 'Bemerkungen' text area and a 'MEH-Sperre' section with a date field and a note.

Abb. 494: MEH-Prozess positiv oder negativ abschließen

Laufend, angekündigte Mieterhöhungsprozesse positiv abschließen

- positiver Abschluss aufgrund Mieterzustimmung zur Vergleichsmieterhöhung
- positiver Abschluss aufgrund erfolgter Zahlungen der erhöhten Index-Miete

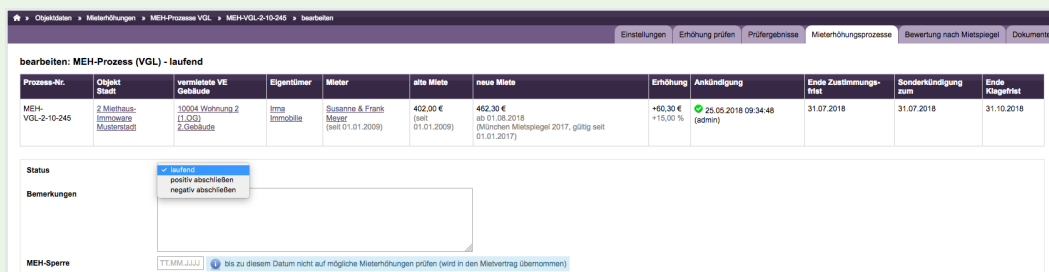
Die MV werden auf der Registerkarte „Mieterhöhungsprozesse“ mit dem Status „*positiv abgeschlossen*“ angezeigt und bei einer erneuten Objektauswahl für Mieterhöhungsprüfung erneut geprüft.

Für Indexmieten können Sie den positiven Abschluss **einzel**n oder **für alle für den positiven Abschluss markierten** MEH-Prozesse ausführen, indem Sie auf die Schaltfläche in der Fußleiste klicken.

Wenn beispielsweise alle Mieter die Ankündigungsschreiben erhalten haben, ist dies als positiver Abschluss aller Erhöhungsprozesse mit passendem Erhöhungsdatum gleichzeitig zu werten.

Beim einzelnen positiven Abschluss können Sie Bemerkungen hinterlegen und nach Bedarf eine Mieterhöhungssperre setzen. Die neuen IDX-Mieten werden bei positivem Abschluss mit der Markierung als „Indexmiete“, dem gültigen Verbraucherpreisindex und der aktuellen Preisbasis als neue Zahlung in die Stammdaten des Mietvertrages übernommen.

Für Vergleichsmieten können Sie den positiven Abschluss **nur einzeln** ausführen, da die Zustimmungen der Mieter zu unterschiedlichen Zeitpunkten beim Verwalter eingehen.



This screenshot is identical to the one in Abb. 494, showing the same software interface for managing MEH processes. It displays the same table of process data and the status dropdown menu with options for 'laufend', 'positiv abschließen', and 'negativ abschließen'.

Abb. 495: Vergleichsmieterhöhungsprozess positiv abschließen

Sie können das Datum und die Art und Weise der Zustimmung und Angaben im Bemerkungsfeld erfassen und nach Bedarf den berechneten Erhöhungsbetrag (z.B. zum Abrunden) auf vollen Betrag manuell überschreiben. Achten Sie darauf, dass im MEH-Prozess der errechnete Betrag gemäß der MSP-Bewertung ausgewiesen bleibt. Klicken Sie auf die Schaltfläche „speichern“, um den Erhöhungsbetrag des positiven Abschlusses in die Stammdaten des MV zu übernehmen. Nach Bedarf können Sie eine Mahnsperre setzen. Sie können die Bewertungen der VE nach Mietspiegel wieder verändern.

Laufend, angekündigte Mieterhöhungsprozesse negativ abschließen

- bei erfolgreichem Widerspruch des Mieters gegen die Indexmieterhöhung oder
- bei erfolgloser Klage des Verwalters auf Vergleichsmieterhöhung gegen den Mieter
- bei Gebrauch des Mieters von seinem Sonderkündigungsrecht

Die MEH-Prozesse werden auf der Registerkarte „Mieterhöhungsprozesse“ mit dem Status „negativ abgeschlossen“ angezeigt.

Sie können dies **für Indexmieten und Vergleichsmieten nur einzeln** ausführen.

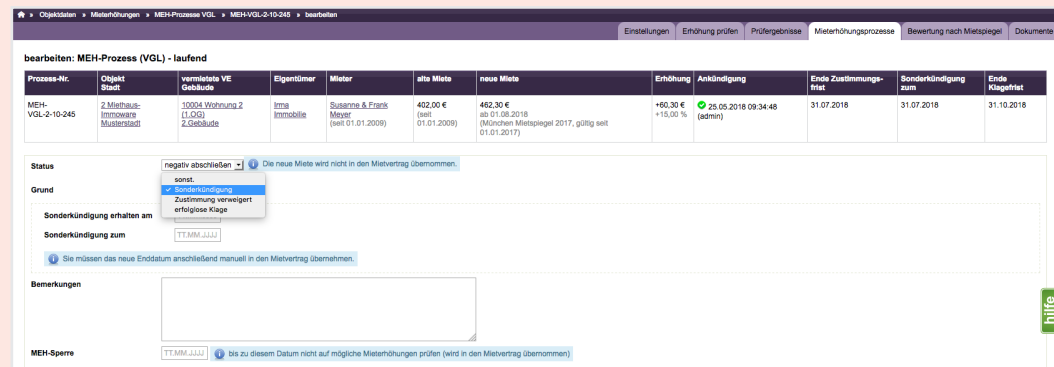


Abb. 496: Vergleichsmieterhöhungsprozess negativ abschließen

Sie können z.B. das Datum einer Sonderkündigung oder andere Gründe erfassen, die zur Ablehnung der MEH geführt haben. Angaben können Sie im Bemerkungsfeld erfassen und nach Bedarf eine Mieterhöhungssperre setzen. Klicken Sie auf die Schaltfläche „speichern“ des negativen Abschlusses, um keine neue Miete in die Stammdaten des MV zu übernehmen. Die alte Miete bleibt unverändert.

Bereits abgeschlossene Mieterhöhungsprozesse erneut öffnen

Positiv oder negativ abgeschlossene Mieterhöhungsprozesse können Sie erneut öffnen. Wenn beispielsweise ein Mieter die Zustimmung zur Vergleichsmieterhöhung widerruft, stellen Sie den Prozess auf den Status „laufend“, bis beispielweise durch ein Gericht oder anderweitig eine Entscheidung erfolgt, ob der Mieterhöhungsprozess positiv oder negativ abgeschlossen wird. Bei einem erneut geöffneten Mieterhöhungsprozess werden die durch den vorangegangenen Abschluss übernommenen neuen Mietzahlungen in den Mietverträgen wieder gelöscht.

24.3.6 Dokumente

Objektübergreifende Aktionen → Mieterhöhungen → Registerkarte „Dokumente“

Die Ankündigungsschreiben als PDF-Dateien werden für jeden Mieter einzeln und als ein zusammengefügt Dokument erzeugt. Das zusammengefügte Dokument steht anschließend auf der Registerkarte „Dokumente“ bereit.

Die Einzeldokumente finden Sie auf der Registerkarte für Dokumente im Adresskontakt des Mieters.

Treten Fehler bei der Erstellung der Ankündigungsschreiben auf, werden nur die fehlerfreien Schreiben erstellt. Für diese Mieterhöhungsprozesse ändert sich der Status dadurch in „*laufend, angekündigt*“.

Mieterhöhungsprozesse mit Fehlern behalten den Status „laufend, nicht angekündigt“. Korrigieren Sie die Fehler und erzeugen Sie die Anschreiben erneut.

Für Mieterhöhungsprozesse mit Status „*laufend, angekündigt*“ können Ankündigungsschreiben bei Bedarf auch erneut generiert werden. Die zuvor erstellten Einzeldokumente im Adresskontakt werden gelöscht und neu erzeugt. Zusammengefügte Dokumente auf der Registerkarte „Dokumente“ werden nur neu erzeugt.

Die zuvor erstellten und nicht benötigten Dokumente löschen Sie ggf. manuell, um Dopplungen zu vermeiden.

Achten Sie bei mehreren zusammengeführten Dokumenten darauf, dass Sie nicht mehrfach den gleichen Mieterhöhungsprozess zur Erzeugung von Ankündigungsschreiben ausgewählt haben.

Wenn bei der erneuten Erzeugung eines Ankündigungsschreibens für einen MEH-Prozess mit Status „*laufend, angekündigt*“ Fehler auftreten, wechselt der MEH-Prozess in den Status „*laufend, nicht angekündigt*“.

Das erste Ankündigungsschreiben vor dem zweiten Versuch bleibt unberücksichtigt.

Erstellen Sie die Ankündigungsschreiben objektweise und übermitteln diese an die Mieter, insbesondere bei einer höheren Anzahl laufender Mieterhöhungsprozesse. Sie können so unnötige Fehler vermeiden.

Im DMS sind die Dokumente in folgender Struktur hinterlegt:

Einzeldokumente der Ankündigungsschreiben eines Mieters mit dem Dateinamen

[MEH-Prozess VGL Datum Ankündigung - Mietername.pdf](#)

[MEH-Prozess IDX Datum Ankündigung - Mietername.pdf](#)

unter

alle → Kontakte → Mietername

alle → Objektdaten → Objektname → Mieterhöhungen → MEH-Prozesse VGL

alle → Objektdaten → Objektname → Mieterhöhungen → MEH-Prozesse IDX

Zusammengefügte Dokumente der Ankündigungsschreiben mit dem Dateinamen

[MEH-Prozess VGL Datum Ankündigung \(zusammengefügt: Anz. Dokumente\).pdf](#)

[MEH-Prozess IDX Datum Ankündigung \(zusammengefügt: Anz. Dokumente\).pdf](#)

unter

alle → Mieterhöhungen → MEH-Prozesse VGL

alle → Mieterhöhungen → MEH-Prozesse IDX