

Mieterhoehung bei energetischer Sanierung - Obergrenze für eine Mieterhoehung

22.12.2011 08:05

Preis: *****,00 € Mietrecht, Wohnungseigentum**

Beantwortet von

Rechtsanwalt Thomas Bohle



Folgendes Szenario:

ich habe eine Frage zur Umlegung der Kosten bei der energetischen Sanierung eines Mehrfamilienhauses durch die Anbringung eines Aussenfassadendaemmung sowie dem Einbau einer neuen energieeffizienten Heizung.

Nach meinem Verstaendnis lassen sich die dabei entstehenden Kosten, sofern es sich nicht um sowieso noetige Reparaturarbeiten handelt, auf die Miete umlegen und zwar verteilt auf einen Zeitraum von 11 Jahren.

In meinem speziellen Fall wuerden ca. 60.000 Euro fuer die Daemmung der Aussenfassade und eine neue energieeffiziente Heizung anfallen. Das Haus hat eine Gesamtwohnflaeche von 380qm, sodass ich nach meiner Berechnung verteilt auf 11 Jahre die Miete rein theoretisch um Euro 1,19 pro Quadratmeter anheben kann. Soweit richtig ?

Wenn ich die Nettokalt-Miete aber um diesen Betrag von Euro 1,19 pro Quadratmeter anhebe, uebersteige ich damit die ortsuebliche Vergleichsmiete in Bonn die man anhand des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Bonn berechnen kann.

Kann die Miete trotzdem um diesen Betrag angehoben werden oder stellt die ortsuebliche Vergleichsmiete auch eine Obergrenze fuer eine Mieterhoehung wegen einer energetischen Sanierung dar, sodass ich die Kosten fuer die energetische Sanierung in diesem Fall nicht umlegen kann ?

Vielen Dank.

Sehr geehrter Ratsuchender,

Baumaßnahmen zur Energieeinsparung gelten als Modernisierung und sich auch - wie Sie zutreffend festgestellt haben - umlagefähig.

Bei der Frage der Mieterhöhung sollten Sie nun ganz genau rechnen, da Ihnen rechtlich mehrere Möglichkeiten offenstehen:

- a)
ausschließlich 11 Prozent Modernisierungsumlage
- b)
ausschließlich Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete auf Basis des modernisierten Wohnraums
- c)
11 Prozent- Modernisierungsumlage PLUS Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete auf Basis des modernisierten Wohnraums

oder

Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete auf Basis des nicht modernisierten Wohnraums + 11 Prozent-Modernisierungsumlage

Anhand dieser rechtlich zulässigen Möglichkeit sehen Sie, dass eine genaue Unterscheidung zwischen der ortsüblichen Miete der modernisierten und nicht modernisierten wichtig sein kann, wenn Sie das Maximum an Erhöhung erlangen wollten, so dass sich diese Zahlenspieler also durchaus lohnen kann.

Wollen Sie aber nur die Variante a) wählen, kann und darf die gesteigerte Miete dann auch die ortsübliche Mieter übersteigen, müssen dann aber die Erhöhung ALLEIN auf die Modernisierung stützen.

Mit freundlichen Grüßen

Rechtsanwalt
Thomas Bohle
Damm 2
26135 Oldenburg

Tel: 0441 / 26 7 26

Fax: 0441 / 26 8 92

mail: ra-bohle@rechtsanwalt-bohle.de

<http://www.rechtsanwalt-bohle.de/index.php?tarcont=content/e-mail.inc.php>



Wir
empfehlen

Die Anwalt Flatrate

Sie sind Vermieter einer oder mehrerer Immobilien und sorgen dafür, dass alle immer ein trockenes und warmes Dach über dem Kopf haben?

Mehr Informationen

Jetzt eine Frage stellen

frag-einen-anwalt.de © 2018 QNC GmbH | Impressum

TESTSIEGER
einer unabhängigen
Verbraucherstiftung

Im Test: 8 Anbieter von
Online Rechtsberatung
Ausgabe 02/2008

