25. Mieterhöhungsassistent

25.1 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 Staffelmieterhöhung 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 Staffelbeträge 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 Indexmieterhöhung 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 Staffelmieterhöhung 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 <u>nicht</u> 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) ightarrow 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 vorbehaltslos 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)

25.2 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 Modernisierungsumlage 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.

25.2.1 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 <u>Zahlungsart MIETE</u> verwendet wird. <u>Zusätzliche</u> Mietzahlungen, die keine Vorauszahlungen sind, müssen Sie als <u>Zahlungsart</u> "SONSTIGE MIETE" definieren.

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

🗈 🏠 🗉 📓	0 🛦 🖂 📥 🗠	😵 🗞 🕫 10101 BKA Misthaus Magdeburger Straße 61, 06112 👔 🖉 🔐 🔐 🗗
Objektmenii <table-cell> 🗞</table-cell>	monatliche Zahlungen	🖈 > Objektősén » Objektősniungen » bearbeden
Bummen-/Saldenliste	I Niete	monatliche Zahlung: bearbeiten
effene Posten stichtapsbezogen	III Garage	Achievel Rite verleden Sie sicht die unzeisnische Befertung deser Sutten Zichlund
Liste beendeter Verträge	III Stelplatz	Zahlung → Mete
O Versicherung	Betriebskosten-VZ	Zahlungsart Miete
0 Einstellungen	III Heizkosten-VZ	Ertragskonto 060010 Miete × 🖼
R SEPA Übersicht		Zahlungsintervall → monatich v zahlbar bis 3. Wierklag v
B monatliche Zahlungen	L.	
Zahlungsprioritäten	. In 1 1 5	
Objekt schließen	II II	abbrechen speichern

Abb. 454: Zahlungsart Miete und

Abb. 455: 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.

Zahlung	Zahlungsart	oder	Zahlung Zahlungsart		oder	Zahlung	Zahlungsart	
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.

25.2.2 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.

natliche Zahlung für Vertrag:	
Zahlung	→ Miete ✓
gültig ab	→ 05 ✓ / 2023
Betrag	→ € brutto
Art der Miete	- 🗸
	Staffelmiete Vergleichsmiete Indexmiete Modernisierung

Abb. 456: monatliche Zahlungen im Mietvertrag erfassen

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

onatliche Zahlung für V	ertrag:		
wril, Trespe 10001 VE 001 (s	eit 01.01.2009)		
Zahlung	Miete		
Art der Miete	-	Staffelmiete Vergleichsmiete	
gültig ab	01.01.2009	Indexmiete Modernisierung	
Zahlungsintervall	→ monatlich -	zahlbar bis	3 . Werktag 💌
Betrag	→ 91,00	€ brutto	

Abb. 457: 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.

E 🔒 🗉 🗏 🕻) 📊 🖂 🏜 🏝	2 0 0	1 Schulungshaus 1 MV Schulungsha	🔮 🔔 🕞					
Objektmenü 🍫 💁	Mietverträge (nur aktuelle)	🏫 » Objektdaten » Gebäude » Verwaltun	gseinheit » Mietvertrag » Zahlungen » bearbeiten						
	Filter 🔎 🕯		Stammdaten Mietverhältnis Kautionsverwaltung Vorlagen Platzhalter b	enutzerdef. Felder					
Mietverträge	El 10001 Stellplatz 01	Zablung	- Minto M						
Elegenschaften	Müller, Peter (seit	sültin ab	03 V / 2024						
Dbjektzähler	01.07.2011)	guing ab							
Dienstleister /	🗄 10002 Wohnung 01	Betrag							
Handwerker	Krause, Hans (selt	Art der Miete	Indexmiete V						
Bankkonten	01.07.2011)	Basisjahr	→ 2020 ~						
Sanierung	10003 Wohnung 02	Index	→%						
	Fischer, Maria & Ernst (seit 01.01.2012)	Anpassungsschweile	→ 0,0 Prozent ✓						
E serienbriet	•	Anpassungsfaktor	→ 100,0 %						
Anpassung monati.	c 1 5								
Objekt schließen	alte Verträge anzeigen	abbrechen speichern							

Abb. 458: Kennzeichnung Index-Miete beim Mietverhältnis hinzufügen

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

10001 MIET	BKA Miethaus Magdeburger Straße 51, 061	12 Halle (Sa
^ > 0	bjektdaten » Gebäude » Verv	waltungseinheit » Mietvertrag » Zahlungen » bearbeiten
Spor	tgeschäft 10001 VE01 I	Laden (01.01.2000 - 31.03.2021)
mona	itliche Zahlung für Vertra	ag.
Zał	lung	→ Miete ✓
gül	tig ab	→ 05 → / 2023
Bet	rag	→ € brutto ✓
U	StSatz	→ 19,00 %
Art	der Miete	Indexmiete 🗸
в	asisjahr	→ 2020
Ir	Idex	→%
A	npassungsschwelle	→ 0,0 Prozent ∨
A	npassungsfaktor	→ 100,0 %

Abb. 459: 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 Verbraucherpreisindexes 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 Verbraucherpreisindexes 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 Zahlung	gültig von	gültig bis	Netto			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 108,0% (2020)	/ >
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 €		/ X

Abb. 460: 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 Modernisie	rung	Erhöhung durch Modernisieru	ing				
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 unb	eachtet.				
Mögliche Erhöhung jetzt 32,50 €		Mögliche Erhöhung jetzt	52,50€				

monatliche Zahlungen (<u>hinzufügen / ändern</u>)																				
monatliche Zahlung	gültig von	gültig bis	Netto	USt.	USt.		USt.		USt.		USt.		St.		J St.		USt.		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. 461: Miete inkl. Modernisierungszuschlag im Mietvertrag

Verwalten Sie Mietverträge mit vereinbarten "**Staffelmieten (STF)**", müssen Sie diese <u>nicht</u> <u>zwingend im Mietvertrag in Immoware24 markieren.</u>

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 Gültigkeits**datum im Mietvertrag vorhanden.

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

monatliche Zahlunger	nonatliche Zahlungen (<u>hinzufügen / ändern</u>)													
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. 462: 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 (h	inzufügen / är	ndern												
monatliche Zahlung	gültig von	gültig bis	Netto	USt.	USt.		USt.		St. Bru		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. 463: ortsüblich erhöhte Vergleichsmiete im Mietvertrag

25.2.3 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, <u>müssen</u> Sie dies im Mietvertrag kennzeichnen.

Bis zum Ablauf dieser Frist erfolgt keine Erhöhungsprüfung.

	ⓓ	15	190		ii:		*	1		¢3	8	9	10001 E MIET	KA Mie lagdebu	thaus rger Straße 51,	06112	_			0 0 2 0	30	A admin	(→												
Objekt	tmenü Əcjenciy	¢	, o _s =	X Mie	etverträge	e (nur akt	uelle)	¢	🕈 » Objek	tdaten »	Gebäude	a » Verwalt	ungseinheit s	Mietvert	rag » hinzufüger	n							Hilfe												
	Mietvertr	äge		Filte	er			<u>~</u>	1 lee	eres Feld	d wird mit	"VE-Besch	reibung Kont	aktname	" automatisch b	efüllt																			
	Liegensch	haften		E	10001 VE01 Laden Lebensmittelgeschäft Discis (sch 01 07 2021)				NUT VEDI Laden Beginn Mietvertrag ebensmittelgeschäft isein (schäft 10, 2011) Detum → TTIMM.JJJJ Kalender-Eintrag → System ▼																										
	Objektzäh	nler																																	
	Dienstleis Handwerk	iter / ker		E	Ei 10002 VE02 Praxis Ence Miletvertrag (leeres Feid: unberristeer vertrag) Datum TTIMIJJJJ Kalender-Eintrag System										·																				
	Bankkonte	en			01.10.1	500)		1	Umsat	zsteuer-	Option		→ bitte w	ählen		•	i Achtung: kann	später nicht me	hr verändert	werden	I.														
	Sanierung	9		E	10003 VE03 Wohnung 01				H 10003 VE03 Wohnung 01			H 10003 VE03 Wohnung 01					E 10003 VE03 Wohnung 01					hrift													
	Serienbrie	ef			01.01.2	005)			Mahns	perre																									
	Anpassun	ng monati		Б	10004	VE04 Wol	nnung 02		Nutzen	wechselç	gebühr																								
	Zahlungei	n		8	Meyer, (seit 01	Susanne .01.2009)	& Frank		Umlage	eausfallw	vagnis																								
	Posteinga	ang						•	MEH-S	perre			TT.MN	IJIJIJ	i bis zu die:	sem Datur	n nicht auf mögliche N	lieterhöhungen	prüfen																
	Rechnur	ngswese	n	- («	1 » 6			4															•												
Objekt	schließen			III alte	Verträge	anzeigen		III s	peichern																										

Abb. 464: Sperrfrist für die Mieterhöhungsprüfung im Mietvertrag setzen

25.2.4 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		Peter Müller 10005 Wohnu	ng 3 (seit 01.01.2009)
Eigentümer:	Irma Immobilie		
Objekt-Nummer:	2		
Verwaltungsart:	Mietverwaltung	Mieter:	Peter Müller
Objektart [.]	(Eigenverwaltung)	Verwaltungseinheit:	Wohnung 3
Beschreibung:	Miethaus-Immoware	seit:	01.01.2009
Straße:	Musterstraße 1	Lastschrift:	ja
Postleitzahl:	06108	Mahnsperre:	nein
Stadt:	Musterstadt	Nutzerwechselgebühr:	nein
Gemeindecode:	-	Umlageausfallwagnis:	ia
Bundesland:	Sachsen-Anhalt	Umsatzsteuer-Option:	kein Gewerbe (ohne Umsatzsteur
Land:	Deutschland	Buchungskonto:	080004 Wohnung 3 Peter Müller
Langengrau. Breitengrad	-	aktueller Saldo Debitor:	1 049 13 € offene Posten
Gemarkung:	_	Bemerkungen:	-
Flur:		Demerkangen.	
Flurstück:	-		
Bemerkungen:	-	Otenendeten ändere	
Umlageausfallwagnis:	2,00 %	Stammdaten ändern	

Abb. 465: UAW im Objekt

Abb. 466: UAW im Mietvertrag

Das UAW können Sie nur bei Wohnraummietverträgen mit passender Mieterhöhungs-Markierung ("Art der Miete") aktvieren, 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.

25.2.5 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.

25.2.6 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:

ightarrow "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:

Objektmenü 🥠 😋 🇮 🏾	🟫 » Objektdaten » Objektstammdaten	» bearbeiten								
Objektdaten	Otamin datas Kardami									
Stammdaten	Stammdaten andern									
Gebäude	Verwaltungsart	Mietverwaltung								
Umlageschlüssel		Eigenverwaltung Eremdverwaltung								
Dbjekteigentümer										
1_	All the second s									

Abb. 467: 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.

· · · ·	🗋 🔟 🖂 🖆	J 📴 🚳 🗞 🕫 10007 MFH Sportforum 4. MIET Am Sportforum 4. 010	
Objektmenü 🥠	Cobjekteigentümer	A > Objektdaten > Objekteigentümer > bearbeiten	
Objekteigentümer	Becker, Sebastian seit 01.01.2017	Einstümmente	te
		Eigentumer seit → 01.01.2017	
Liegenschaften		Eigentumer → Becker Sebastian "≝ Name des Debitorenkontos Becker. Sebastian	
Objektzähler		leeres Feld wird mit "Kontaktname" automatisch befüllt	
Dienstleister /		Verwaltervollmacht Datei auswählen	
- Handwerker			

Abb. 468: Verwaltervollmacht im Objekteigentümer bei Fremdverwaltung auswählen

	🗅 📊 🖂 🖄 🖆	🕵 🚳 🔧 🕫 WEG mit SEV fur HK. Sch
Objektmenü 🍫 🗞 🇮	Eigentumsverhältnis (nur aktuelle)	♠ » Objektdaten » Einstelkungen zur SEV » bearbeiten
	Filter 🔎 🕇	Einheiteneigentümer Einstellungen zur SEV Vorlagen Platzhalter benutzerdef. Feld
Eigentümer	51 10004 WE04	
Mietverträge	Lorenz, Jenni (seit SEV 01.01.2000)	Keller, Franz 10006 WE06 (seit 01.01.2000): Einstellungen zur SEV
Liegenschaften	🔂 10005 WE05	Verwaltervollmacht Datei auswählen
Objektzähler	Schneider, Moritz (seit 01.06.2021)	
Dienstleister /	01.00.20217	privates Eigentümer-Bankkonto
Handwerker	🔜 10006 WE06	Bankkonto tippen um zu suchen
Bankkonten	Keller, Franz (seit SEV 01.01.2000)	Mietbankkonten
Sanierung	🖽 10007 WE07	
Eigentümerver- sammlung	Immobilie Irma (seit 01.09 2021)	
Verwaltungsbeirats-		Bankkonto tippen um zu suchen
i abrechnung	10008 WE08	
Reschluss Sammlung	« 1 » 12	
Objekt schließen	alte Verträge anzeigen	abbrechen speichern

Abb. 469: 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.

25.3 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.

	ⓓ	15				Ł 1	1	<i>S</i>	SEV Uf	IEG mit SEV für HK ferpromenade 1, 061	Sch 08	© • 🔮	[™]
				🏫 » Objek	tdaten » Miete	rhöhungen »	Erhöhung prüfen	» Objektauswahl					
	Objektüber Aktionen	greifende	*					Einstellunge	Erhöhung prüfen	Prüfergebnisse	Mieterhöhungsprozesse	Bewertung nach Mietspie	gel Dokumente
	autom. Soll:	st.: Mieter	l	Prüfung	g für Monat	03/2024							lille
	autom. Soll: Eigentümer	st.:		Anzahl	verfügbarer Ol	ojekte: 11	Anzahl ausgew	ählte Objekte: 1	Anzahl Objekte r	mit MSP: 0			
	autom. Ven	valterhonora	r	Obje	kt alle			✓ Vermi	eter tippen um zu	u suchen	erneuern		
	Mahnweser	n		_									
	eerstands	nanagement	t I	ACHTU Rechts	JNG: Die Gült prechung bee	igkeit eines N influsst.	/lieterhöhungsv	erfahrens wird d	urch kommunale Ent	tscheidungen, indiv	viduelle Mietvertragsverein	barungen und eine dynam	lische
	_iste export Einheiten	ierter		Ob die	berechneten I	vieterhöhung	jen ein wirksam	nes Mieterhöhun	gsverfahren begründ	den, kann daher nu	r der Verwalter entscheide	n.	
	Mieterhöhu	ingen	11	≎ Nr.	÷ Objekt			÷	/erwaltungsart	÷ Stadt	Adresse	Miets	spiegel
			- 1	1	Schulungs	haus 1 MV		М	ET	Halle (Saale)	Am Marktplatz 1		
	Bankkonten			2	Schulungs	haus 2 MV		М	ET	Halle (Saale)	Am Marktplatz 1		
	Banktransa	ktionen		45	WEG mit S	EV für HK-So	hnittstelle	S	EV	Halle (Saale)	Uferpromenade 1		
	Obiektübers	sicht	1	10001	BKA Mieth	aus		м	ET	Halle (Saale)	Magdeburger Str	aße 51	
	, Diana dia 1 dia	. (11	-11	10002	BKA Mieth	aus - inkl. Liej	genschaft	м	ET	Halle (Saale)	Magdeburger Str	aße 51	
	werker-Bez	iehungen		10003	Mietschuld	<u>enhaus</u>		м	ET	Leipzig	Steinweg 120		
	Buchungs-E	Export		10004	Miethaus [ATEV Export		м	ET	Nordhausen	Steinweg 27		
	Cummon /C	aldanlista		10006	MFH Sport	forum 2		м	ET	Dresden	Am Sportforum 2		
	Summen-/a	alueniiste		10007	MFH Sport	forum 4		м	ET	Dresden	Am Sportforum 4		
	offene Post stichtagsbe	en zogen		30001	WEG Düre	rstraße 17		s	EV	Leipzig	Dürerstraße 17		
	JStpflichti	ge Flächen		30002	WEG Stran	ndweg <u>53</u>		S	EV	Leipzig	Strandweg 53 a/b	1	
Ie 1	» 5			c 1 5 1	11								
				Auswahl he	arbeiten aus	newählte Ohie	kte prüfen (11)						

Abb. 470: Anzeige der möglichen Objektauswahl für die Mieterhöhungsprüfung

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

E 🔂 🗄 🗏		<u>ili</u> 🖂	3 🖆 🖆 🗳 🕸	8 19	45 WEG mit SEV Uferprom	SEV für HK-Sch enade 1, 06108				2 · 36	Annin C+
	* *	Objektdaten	» Mieterhöhungen » Erhöhung prüfen »	Dbjektauswahl							
Einheiten	*					Einstellungen	Erhöhung prüfen	Prüfergebnisse	Mieterhöhungsprozesse	Bewertung nach Mietspiegel	Dokumente
🗎 Mieterhöhungen	Prü	fung für l	Monat: 03/2024								
Bankkonten	Obj	ektauswa	ahl								
Banktransaktionen	Anz	ahl verfügl	barer Objekte: 11 Anzahl ausgewäh	lte Objekte: 8 Anzahl	Objekte mit MSP	: 0					
Dbjektübersicht		Objekt	alle	✓ Vermieter tip	ipen um zu suche	n 🗑	erneuern				
Dienstleister- / Hand- werker-Beziehungen											
Buchungs-Export	Ot	die bereci	Die Gultigkeit eines Mieterhöhungsverl hneten Mieterhöhungen ein wirksames	ahrens wird durch komm Mieterhöhungsverfahre	n begründen, ka	lungen, individue nn daher nur dei	elle Mietvertragsv r Verwalter entscl	ereinbarungen und helden.	d eine dynamische Rechts	prechung beeinflusst.	
Summen-/Saldenliste	1.10	_									
		≎ Nr.	÷ Objekt	≑ Verwaltungsart	÷ Stadt	≎ Adresse		Mietspiegel			
offene Posten		* Nr. 1	÷ Objekt Schulungshaus 1 MV	≑ Verwaltungsart MIET	÷ Stadt Halle (Saale)	≎ Adresse Am Marktplat	tz 1	Mietspiegel -		~	
offene Posten stichtagsbezogen		* Nr. 1 2	Objekt Schulungshaus 1 MV Schulungshaus 2 MV	+ Verwaltungsart MIET MIET	Stadt Halle (Saale) Halle (Saale)	Adresse Am Marktplat Am Marktplat	IZ 1 IZ 1	Mietspiegel -		• •	
offene Posten stichtagsbezogen USt_pflichtige Flächen		 nr. 1 2 45 	 Objekt Schulungshaus.1.MV Schulungshaus.2.MV WEG mit SEV für HK-Schnittstellg 	Verwaltungsart MIET MIET SEV	Stadt Halle (Saale) Halle (Saale) Halle (Saale)	Adresse Am Marktplat Am Marktplat Uferpromena	iz 1 iz 1 de 1	Mietspiegel - -		v v v	
offene Posten stichtagsbezogen USt-pflichtige Flachen Städte	-	 Nr. 1 2 45 10001 	c Objekt Schulungshaus 1 MV Schulungshaus 2 MV WEG mit SEV für HK-Schnittstelle BKA Miethaus	Vorwaltungsart MIET MIET SEV MIET MIET	Stadt Halle.(Saale) Halle.(Saale) Halle.(Saale) Halle.(Saale)	Adresse Am Marktplat Am Marktplat Am Marktplat Uferpromena Magdeburger	iz 1 iz 1 ide 1 r Straße 51	Mietspiegel - - -		• • •	
Grene Posten stichtagsbezogen USL-pflichtige Flachen USL-pflichtige Flachen Städte alle		 Nr. 1 2 45 10001 10002 	2 Objekt Schulungshaus 1 MV Schulungshaus 2 MV WEG mit SEV für HK-Schnittstelle BKA.Miethaus BKA.Miethaus_inkl_Liegenschaft	• Verwaltungsart MIET MIET SEV MIET MIET	+ Stadt Halle (Saale) Halle (Saale) Halle (Saale) Halle (Saale) Halle (Saale)	Arresse Am Marktplat Am Marktplat Am Marktplat Uferpromena Magdeburger Magdeburger	iz 1 iz 1 ide 1 r Straße 51 r Straße 51	Mietspiegel - - -		• • • •	
offene Posten stichtagsbezogen Ust-pflichtige Flächen Städte alle Berlin (Berlin)		 Nr. 1 2 45 10001 10002 10003 	z Objekt Schulungshaus 1 MV Schulungshaus 2 MV WEG mit SEV für HK-Schnittstelle BKA Misthaus BKA Misthaus ind. Liegenschaft Mitstschuldenhaus	Verwaltungsart MIET MIET SEV MIET MIET MIET MIET MIET MIET MIET	÷ Stadt Halle (Saale)	Adresse Am Marktplat Am Marktplat Am Marktplat Uferpromena- Magdeburger Magdeburger Steinweg 120	tz 1 tz 1 de 1 r Straße 51 r Straße 51	Mietspiegel		v v v v	
Stichtagsbezogen USL-pflichtige Flächen Ust-pflichtige Flächen Berlin (Berlin) Dresden (Sachsen)		 Nr. 1 2 45 10001 10002 10003 10004 	z Objekt Schulungshaus I MV Schulungshaus Z MV WEG mit SEV für HK: Schnittstelle BKA Mitchaus BKA Mitchaus Mitstschuldenhaus Mitstschuldenhaus	Verwaltungsart MIET MIET SEV MIET MIET MIET MIET MIET MIET MIET	+ Stadt Halle (Saale) Halle (Saale)	Adresse Am Marktplat Am Marktplat Am Marktplat Uferpromena- Magdeburger Magdeburger Steinweg 120 Steinweg 27	iz 1 iz 1 de 1 r Straße 51 r Straße 51	Mietspiegel		> > > > > > > > > > > > > > > >	
Stichtagsbezogen Stichtagsbezogen Ust-pflichtige Flächen Brite Städte Desden (Sachsen) Dresden (Sachsen) Anhati (Saale) (Sachsen-Anhati)		 Nr. 1 2 45 10001 10002 10003 10004 10006 	z Objekt Schulungshaus I MV Schulungshaus Z MV WEG mit SEV für HK: Schnittstelle BKA Miethaus BKA Miethaus Mietschuldenhaus Miethaus DATEV Export Miethaus DATEV Export	Serventungsart MIET MIET MIET KIET MIET MIET MIET MIET MIET MIET MIET M	* Stadt Halle. (Saale) Leipzig Nordhausen Drosden	Arm Marktplat Arm Marktplat Arm Marktplat Uferpromenae Magdeburger Magdeburger Steinweg 120 Steinweg 27	tz 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	Mietspiegel		> > > > > > >	

Abb. 471: 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.

25.3.1 Einstellungen

Öffnen Sie im Menü "Objektübergreifende Aktionen" \rightarrow "Mieterhöhungen" \rightarrow die Registerkarte "Einstellungen".

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

	।	15		<u>ii:</u>		*		1	Ø	8	19	45 SEV	WEG r Uferpro	nit SEV für H omenade 1, 0	K-Sch. 6108						© ∘ <u>©</u> ∘	3	A (>
			٨	» Objek	tdaten »	Mieterhöh	ungen » E	instellung	an » bearb	eiten													
	Einheiten		^											Einstellur	gen	Erhöhung prüfen	Prüfergebniss	Mieterhöhu	ngsprozesse	Bewertu	ng nach Mietsp	iegel C	okumente
	Mieterhö	hungen		Einstell	ungen																		Hilfe
	Bankkont	en																					- 1
	Banktran	saktionen		Ernon	Vorlagen	Anklind	launase	chraiber	5,00	E													
	Objektüb	ersicht			Figer		ngungss	cilleibei															
	Dienstleis werker-B	ter- / Hand- ezlehungen			VGL	iverwaiti	ng		tippen um	n zu suche	an	1											
	Buchung	s-Export			IDX				tippen um	n zu suche	en												
	Summen	/Saldenliste			Frem	dverwalt	ung																
	offene Po stichtags	sten bezogen			VGL				tippen um	1 zu suche	an	囸											
	UStpflic	htige Flächen			IDX				tippen um	1 zu suche	en	Ē											
ılı	Städte																						
alle					Fristen:	Kalendei	r-Einträg																
ili i	Berlin (Be	erlin)			Ende	Zustimn	nungsfri	st															
681	Dresden	(Sachsen)			Kalender	-Eintrag	- (kei	n Kalende	r-Eintrag)	•	(0 Tage vor	Ablauf d	er Frist									
eBi	Halle (Sa Anhalt)	ale) (Sachsen-			Ende	Klagefri	st																
i Bi	Leipzig (S	Sachsen)			Kalender	-Eintrag	- (kei	n Kalende	r-Eintrag)	•	(0 Tage vor	Ablauf d	er Frist									
eBr	Nordhaus	en (Thüringen)	Ļ	· · · · · ·	Mietspie	ael-Bros	chüren																
e 🚺	» 5																						
			ab	brechen	speicher	n																	

Abb. 472: 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 A Kapitel "25.2.6 Formelle Wirksamkeit von Mieterhöhungen sichern") für die formelle Wirksamkeit der Mieterhöhungsverlangen. Für die Ankündigungsschreiben stehen folgende Mastervorlagen zur Verfügung:

- Vergleichsmiete \rightarrow 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 \rightarrow 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.

25.3.2 Bewertung nach Mietspiegel (MSP)

 $Objekt "ubergreifende Aktionen \rightarrow Mieterh" ohningen \rightarrow Registerkarte "Bewertung nach Mietspiegel".$

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.

						Einstellur	gen Erhöhung prüfen	Prüfergebnisse	Mieterhöhungsprozesse	Bewertung nach Mietspiegel	Dokumente
Bewertung VE nach Mietspie	egel										
VE: 10001 Wohnung 1 (EG)											
Objekt / Stadt	31 Zum Weiher 1 / Berlin 1 Gebäude										
Mietspiegel	Berliner Mietspiegel 2017 (gültig seit 19.05.2	017)									
letzte Bewertung	bestätigt 24.05.2018 13:14:13 (admin) / 756	,80 € für 80,000 mª									
vergieicnsmiete (netto/monat)	756,80 € fur 80,000 m-										
Bewertungsergebnisse								-	-		
Ou Miete	Ou Miete/m*	Feld	UW	MW	ow		Abschlag	Spann	e e	Spanne %	
756,80 €	9,45 €	11	5,81 €	7,32€		10,00 €			2,14 €		80 %
Mietspiegel-Fragebogen											
Merkmal		Ausprägt	ing			Stand	ardwert		Aktionen		
Mietspiegel Abfrage Gebäude											
Baujahr		→ 01.01.190	0								
Bezugsfertigkeit		→ 01.01.190	0								
denkmalgeschützt									٠		
Energleausweis		O Verbra	uchsauswels								
		Bedar	fsausweis [+ 20%]								
Energieverbrauchskennwert			kWh/(m²a)						•		
dezentrale Warmwasserversorgung (Die Energieverbrauchskennwert-Gre	(Durchlauferhitzer/Kombitherme) [+20 KWh/(m²i nzen werden um 20 KWh/(m²a) erhöht	s)]							•		
Mietspiegel Abfrage Wohnlage											
Wohnlage		→ Oeinfac	h								
nur speichern speichern und bestätigen	zurück										

Abb. 473: 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. 474: Beispielberechnung der ortüblichen Vergleichsmiete im Mietspiegelformular für Leipzig

In der rechten Spalte "*Aktionen"* des Mietspiegelfragebogens könne 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.

25.3.3 Erhöhung prüfen

Objektübergreifende Aktionen \rightarrow Mieterhöhungen \rightarrow 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.

Immoware24 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 <u>nicht</u> 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.

	🖈 > Objektidaten > Mieterhöhungen > Ert	Objektion + Metahohungen + Ehohung prillen + Stannedaten-Fehler											
Aktionen	A Es olbt Mietverträce mit feblender	n baw, ungültigen Werten in den Stammdaten, die eine Miete	rhöhungs-Prilfung verbindern.										
autom. Solist.: Mieter						-							
autom. Sollst.: Eigentümer					Einstellungen Erhö	hung prüfen Prüfergebnis	ise Mieterhöhungsprozesse Be	wertung nach Mietspiegel	Dokumente				
autom. Verwalterhonorar	Prüfung für Monat: 05/2018												
Mahnwesen	Stammdaten-Fehler												
Leerstandsmanagement	1 Objekt	÷ve	* Wohn-/Gewerbefläche	= Elgentümer	- Mieter	- Mietorhöhung	Fehler						
Liste exportierter Einheiten	I Stadt	(Gebäude	° Art der VE										
Mieterhöhungen	10001 BKA Methaus Halle (Szale)	10005 VE05 Wohnung 03 (1. OG links) 2. Gebäute	50,000 m* Wohneinheit	Gärtner, Andreas	Müller, Peter selt.01.01.2009	VGL	mehr als eine "Miet"-Zahlungsart	verwendet					
Auftrags- Vorgangsverwaltung	10007 MFH Sportforum 4 Dresden	10001 VED1 (EG Inks) Haupthaus	272 m² Wohneinheit	Becker, Sebastian	Herbst, Uwe selt 01.06.1996	VGL	fehlende Wohn-/Gewerbefläche						

Abb. 475: 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 zurück, um eine erneute Prüfung durchzuführen.

Lösung 2:

Ignorieren Sie die Fehlermeldungen und fahren Sie ohne Korrekturen fort.

Klicken Sie auf die Schaltfläche mit Prüfung fortfahren.

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.

25.3.4 Prüfergebnisse

 $Objekt "ubergreifende Aktionen \rightarrow Mieterh" ohningen \rightarrow Registerkarte ", Pr"ufergebnisse"$

Durch den MEH-Assistenten erfolgt die Prüfung der **frühest möglichen Mieterhöhung** getrennt nach Index- und nach Vergleichsmieterhöhung unter Beachtung der Fristen (siehe A Kapitel "25.1 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 Indexmieterh Sie prüfen am 12.März 2018, dann müssen Sie bis 31.März hung zum 01.Mai 2018 gelter	öhung: z 2018 alle Ankündigungsschr n soll.	<mark>eiben</mark> an Mieter übergeben, fü	ur die eine Indexmieterhö-
Ihre Prüfung und die Übergabe der Erhöhungs- ankündigung erfolgt im Zeitraum	Ab diesem Datum gilt die erhöhte IDX-Miete		
0131.01.2018	01.03.2018		
0128.02.2018	01.04.2018		
0131.03.2018	01.05.2018		
Beispiel Vergleichsmi Sie prüfen am 12.März 2018, dann müssen Sie bis 31.März für die eine Vergleichsmieterh	eterhöhung: z 2018 alle Ankündigungsschr nöhung zum 01.Juni 2018 gelt	<mark>eiben</mark> an Mieter übergeben en soll.	
Ihre Prüfung und die Über- gabe der Mieterhöhungs- verlangen 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 müs- sen Sie spätestens klagen oder auf diese Miet- erhöhung verzichten
0131.01.2018	31.03.2018	01.04.2018	30.06.2018
0128.02.2018	30.04.2018	01.05.2018	31.07.2018
0131.03.2018	31.05.2018	01.06.2018	31.08.2018
0130.04.2018	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 (MSP)

Die Prüfung einer Indexmieterhöhung wurde auf Basis der geltenden Fristen (siehe A Kapitel "25.1 Einführung") und der <u>amtlichen Tabelle für den Verbraucherpreisindex des Statistischen</u> <u>Bundesamtes</u> 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

• 01	bjektdaten » Mieterhöhun	gen » Prüfergebnisse » anzeigen					Einstellungen	Erhöhung prüfen	Prüfergebnisse	Mieterhöhungspr	ozesse Bewertung nach Mietspier	gel Dokur
üfe	ergebnis für Monat:	: 05/2018										
zte	Prüfung am: 24.05.201	8 13:30:37 (admin) Anzahl gep	rüfter Mietverträge	29								
										Inde	exmiete (10 / 10) Vergleichsmiete	(MSP) (8 /
0	bjekt 32 Markierung	gshaus (8) 🔄 Vermieter	alle	×	Status ale	_ (belie	biges Datum) 🗾 em	euem				
1	≎ Objekt ≎ Stadt			* Wohn-/Gewerbefläche * Art der VE	÷ Elgentümer	° Mieter	÷alte Miete	: neue Miete	: Erhöhung E	rhöhung ab End	de Ankündigungsfrist Status	/ Hinwelse
)	32 Markierungshaus Leipzig	10003 10003 WE mit IDX, kein G Haus 1	<u>SW (1.OGR)</u>	120,000 m² Wohneinheit	Immoware24 GmbH	Andreas Gärtner selt 01.01.2016	200,00 € 106,1 % (2010) seit 01.01.2016	208,68 € 110,7 % (2010)	+8,68 € +4,6 %	01.07.2018	31.05.2018	
	32 Markierungshaus Leipzig	10005 10005 WE mit IDX, GW 0 Haus 1	% (2.OGL)	80,000 m² Gewerbeeinheit	Immoware24 GmbH	Irma Immobilie seit 01.01.2016	600,00 € 106,1 % (2010) selt 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 Haus 1	% (2.OGR)	90,000 m² Gewerbeeinheit	Immoware24 GmbH	Maria Meinhardt seit 01.01.2016	60,00 € 106,1 % (2010) selt 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 1 Haus 1	9% (3.OGR)	70,000 m² Gewerbeeinheit	Immoware24 GmbH	Frank Mennecke seit 01.01.2016	720,00 € 106,1 % (2010) selt 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. Haus 1	IDX (4.OGL)	10,000 m² Gewerbeeinheit	Immoware24 GmbH	Alfons Mutzbauer seit 01.01.2016	50,00 € 106,1 % (2010) selt 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 IE Haus 1	DX (5.OGR)	200,000 m² Gewerbeeinheit	Immoware24 GmbH	Lebensmittelladen seit 01.01.2016	600,00 € 106,1 % (2010) selt 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 IE Haus 1	<u>)X (6.OG)</u>	300,000 m² Gewerbeeinheit	Immoware24 GmbH	Hans Krause seit 01.01.2016	750,00 € 106,1 % (2010) selt 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 II Haus 1	<u>DX (8.OG)</u>	120,000 m² Gewerbeeinheit	Immoware24 GmbH	Susanne & Frank Meyer selt 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. 476: 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 (MSP))

Die Prüfung einer Vergleichsmieterhöhung wurde zuerst auf Basis der Fristen (siehe 🤊 Kapitel 25.1) 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 Miete
- 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 <u>bestätigte</u> Bewertung nach Mietspiegel gibt, Sie also vor Beginn dieser Erhöhungsprüfung die VE bereits bewertet haben, sind auch die Spalten ausgefüllt

• mit neuer Miete

• mit Erhöhungsbetrag (Differenz alte zu neuer Miete in % und absolut)

oder

• es gibt in der Spalte "*Status/Hinweise"* Meldungen zu Fehlern, die einer Vergleichsmieterhöhung widersprechen

_													
	Objektdaten + Mielerhöhungen	 Prüfergebnisse + anzeigen 	_	_	_			Einstellur	ngen Erhöh	ung prüfen Prüfergeb	nisse Mieterhöhungsprazesse	Bewertung nach Mietspieg	gel Dokumer
Prü	fergebnis für Monat: 0	5/2018											
etz	te Prüfung am: 24.05.2018 1	3:30:37 (admin) Anzahl geprüfte	er Mietverträge: 29										
											Indexmiete (1	0 / 10) Vergleichsmiete	(MSP) (8 / 19)
	Objekt alia	· Verm	nieter alle		× 📑 Status	alle		• (beliebige	s Datum) 💌	emeuam			
	. 011/14	to an	a Michael Manuscher	+ El mantéman	4.00000	d alla Minta			C.4.1hurst	E-4	Olation / Historica) Brownstern	4144-000
ľ	Stadt	Geblude	fläche Art der VE	- Ergentumer		- arte Moerte	Miete	- Emonang	ab	Ankündigungsfrist	Outur / Himwilse	- Dewertung	Akbonen
	2 Miethaus-Immoware München	10003 Wohnung 1 (EG) 2.Geblude	50,000 m ^a Wohneinheit	ima innobile	Hans Krause 01.01.2005 - 31.07.2018	102,00 € solt 01.01.2005					Mietvertrag endet vor Erhöhungsbeginn.		×
	2 Miethaus-Immoware München	10004 Wohnung 2 (1.0G) 2.Gebäude	50,000 mª Wohneinheit	ima innobile	Susanne & Frank Meyer selt 01.01.2009	130,00 € seit 01.01.2017	145,30 €	+15,30 € +11,77 %	01.08.2018	31.05.2018	Kappungsgrenze: 15% erreicht	(bestiligt) 824,50 € für 50,000 m²	۲ 🖍
	2 Miethaus-Immoware München	10005 Wohnung 3 (DG) 2.Gebäude	50,000 m² Wohneinheit	Irma Immobilie	Peter Müller selt 01.01.2009	202,00 € solt 01.01.2009	232,30 €	+30,30 € +15,00 %	01.08.2018	31.05.2018	Kappungsgrenze: 15% erreicht	(bestä1gt) 824,50 € für 50,000 m*	N X
	& WEG mit SEV & HKVZ extra Hamburg	10001.WE01.(EGR) Hauptgeblude	77,030 mª Wohneinheit	Andreas Gártner	Herbert Hauser selt 01.01.2000	600,00 € seit 01.01.2000	690,00 €	+90,00 € +15,00 %	01.08.2018	31.05.2018	Kappungsgrenze: 15% erreicht	(bestiligt) 1.060,70 € für 77,030 m ²	A 🗙 🗙
	& WEG mit SEV & HKVZ extra Hamburg	10002 WE02 (EGL) Hauptgebäude	83,480 m² Wohneinheit	Andreas Gärtner	Hans Krause selt 01.01.2000	650,00 € seit 01.01.2000			01.08.2018	31.05.2018	Keine bestätigte MSP- Bewertung der VE.		۲

Abb. 477: 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 **Anpas**sungsschwelle. 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 Miete → berechnete Miete" oder "MV endet vor der Erhöhung".

Die Liste mit dem Filter "**Mieterhöhungspotential**" zeigt die aktuell <u>und</u> 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 Äderungen, ist die Durchführung einer bereits bestätigten Bewertung einer <u>VE</u> 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 Miete 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" _______ 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:

Prozess-Nr. suchen	
--------------------	--

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" J Indexmiete (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 主 in der Spalte *"Aktionen"* klicken.

							Einstel	llungen Erh	öhung prüfen P	Prüfergebnisse	Mieterhöhungsprozesse	Bewertung nac	ch Mietspiege	l Dol
fergebnis für Monat:	05/2018													
te Prüfung am: 25.05.201	8 08:03:20 (admin) Anzahl ge	prüfter Mietverträge: 30												
											_			
											Indexm	niete (0) Vergle	leichsmiete (N	ASP) (
										_				
Objekt 2 Schulungsha	aus 2 MV (4)	Vermieter alle		×	Status a	lle	<u> </u>	beliebiges Dati	um) <u>•</u>] emeuerr	۱				
Objekt 2 Schulungsha	aus 2 MV (4)	▼ Vermieter alle		×	a Status a	lle	• 0	beliebiges Dati	um) 📩 emeuern	1				
objekt 2 Schulungsha • Objekt • Stadt	aus 2 MV (4) ° vermietete VE ° Gebäude	Vermieter alle Wohn-/Gewerbefläche Art der VE	≎ Eigentümer	* Mieter	Status a	ille † neue Miete	(beliebiges Dati Erhöhung ab	IM) 💌 emeuern Ende Ankündig	gungsfrist Si	iatus / Hinwelse	÷8	Bewertung	Aktic
Cobjekt 2 Schulungshe Cobjekt Stadt 2 Schulungshaus 2 MV Hulle (Seneth)	sus 2 MV (4) ° vermietete VE ° Gebäude 10002 Wohnung D1 (EG links) Verentenesiume	Vermieter alle Wohn-/Gewerbefläche Art der VE 118,550 m ⁴	Eigentümer Immoware24 GmbH	• Mieter	Status a	tile †neue Miete 🕈	± ()	beliebiges Datr Erhöhung ab 01.08.2018	Im) - emeuern Ende Ankündig 3	gungsfrist St 11.05.2018 Kr	latus / Hinweise eine bestätigte MSP-Bewert	tung der VE.	Bewertung	Akti
2 Schulungsha 2 Objekt 3 Stadt 2 Schulungshaus 2 MV Halle (Saale)	aus 2 MV (4) = vermietete VE = Gebluide 10002 Wohnung 01 (EG links) Hauptgebäude	Vermieter alle Wohn-/Gewerbefläche Art der VE 118,560 m ² Wohneinheit	÷ Elgentûmer Immoware24 GmbH	* Mieter Krause, Hans selt 01.07.2011	Status a ≎alte Miete 652,08 € seit 01.07.2011	tile	Erhöhung	beliebiges Datr Erhöhung ab 01.08.2018	Ende Ankündig	jungsfrist St H.05.2018 Kr	latus / Hinweise sine bestätigte MSP-Bewert	tung der VE.	Bewertung	Akti

Abb. 478: 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.

s oojekuuum is meaminnangen s demenang nautimor s teartenten				Einstellungen	Erhöhung p	rüfen Prüfergebnisse	Mieterhöhungsprozesse	Bewertung nach I	Vietspiegel	Doku					
ewertung VE nach Mietsr	viegel														
VE: 10002 Wohnung 01 (EG	rechts)							Mieter: Müller, Peter							
Objekt / Stadt	1 Schulungs	shaus 1 MV / H	lalle (Saale)					Miete	alte Miete		Erhöhung	neue Miete	effektiv	nominal	
Gebäude Mietspiegel	Hauptgebäu Berliner Mic	ude stspiegel 2017 ((gültig seit 19	.05.2017)				€ monati.		652,08 €	97,81 €	749,89 €	15,00 %		15,00
letzte Bewertung	bestätigt 25	5.05.2018 08:0	11:52 (admin)	/ 856,00 € für	118,560 m²			€/m² monati.		5,50 €/m²	0,82 €/m²	6,32 €/m²			
Vergleichsmiete (netto/Monat)	856,00 € fui	r 118,560 m²						Kappungsgrenze: 15%	erreicht						
Oü Miete Oü Miete/m*	Feld	uw	MW	ow	Abschlag	Spanne €	Spanne %								
856.00 F	7.22 € 1.2	5.35 €	6.65 F	9.50 €		0.57 €	20.%								
	.,	-,	-,	-,											
etspiegel-Fragebogen															
ferkmal /ietspiegel Abfrage Gebäude					Ausprägung				Standardw	H		Aktionen			
Baujahr				->	01.01.1929										
				→ I	01.01.1929							-			
Bezugsfertigkeit												100			
Bezugsfertigkeit denkmalgeschützt															
Bezugsfertigkelt denkmalgeschützt Energieausweis					Verbrauchsa	usweis						•			
Bezugsfertigkelt denkmalgeschützt Energleauswels					Verbrauchsa Bedarfsausw	usweis veis (+ 20%)						•			
denkmalgeschützt Energleausweis Energleverbrauchskennwert					Verbrauchsa Bedarfsausw	usweis reis (+ 20%) kWh/(m²a)									
Bezugsfertigkeit denkmalgeschützt Energieausweis Energieverbrauchskennwert Jezentrauchskennwert) (Durchlauferhilt	zer/Kombitherm	ne) [+20 KW/	v(m²a))	Verbrauchsa Bedarfsausw	usweis veis (+ 20%) kWh/(m*a)									
Bezugsfertigkelt denkmalgeschützt Energieausweis Energieverbrauchskennwert lezentrale Warmwasserversorgun Ne Energieverbrauchskennwert-G	g (Durchlauferhitz renzen werden u	zer/Kombithern m 20 KWh/(m*	ne) [+20 KWr 'a) erhöht	v/(m²a)]	Verbrauchsa Bedarfsausw	usweis reis [+ 20%] kWh/(m²a)									
Bezugsfertigkelt denkmalgeschützt Energieverbrauchskennwert Jezentrale Warmwasserversorgun Die Energieverbrauchskennwert-O Metspiegel Abfrage Wohnlage	2 (Durchlauferhilt renzen werden u	zer/Kombithern m 20 KWh/(m³	ne) [+20 KWh 'a) erhöht	V(m²a)]	Verbrauchsa Bedarfsausw	usweis reis (+ 20%) kWh/(m*a)						•			
Bezugstertigkeit derkmalgeschützt Energieverbrauchskonnwert Samentale Wammessenerscogun Die Energieverbrauchskonnwert-G Antspiegel Abdrage Wohnlage Wohlage	2 (Durchlauferhilz renzen werden u	zer/Kombithem m 20 KWh/(m ⁴	ne) [+20 KWr 'a) erhöht	v(m²a)] →	Verbrauchsa Bedarfsausw	usweis (* 20%) kWh/(m²a)						•			
Bezugstertigkett Jehnmalgeschützt Innergiesausweis Energievenbrauchskennwent Sonentnals Wohnnage Wohnlage Vohnlage	g (Durchlauferhitz renzen werden u	zer/Kombithern m 20 KWh/(m²	ne) [+20 KWh a) erhöht	\/(m*a)] →	Verbrauchsa Bedarfsausw einfach mittel	usweis * 20%] kWh/(m²a)									

Abb. 479: 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:

Bewertungserget	onisse							
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 %

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.

•	• Obj	jektdaten » Mieterhöhungen » Prüfergebniss	e » anzeigen											
								Eins	tellungen E	Erhöhung prüfe	n Prüfergebnisse	Mieterhöhungsprozesse	Bewertung nach Mietspieg	el Dokumente
P	rüfe	rgebnis für Monat: 05/2018												
b	etzte	Prüfung am: 24.05.2018 16:15:06 (admin)	Anzahl geprüfter Mietvert	träge: 43										
												Indexm	tiete (0) Vergleichsmiete ((MSP) (5 / 43)
	Ot	blekt alle								-1 w	rmieter		* ==	
											alle			
	St	atus Erhöhung heute möglich 📩 (be	erneuen 📩 erneuen	n										
1		≎ Objekt ≑ Stadt	≑ vermietete VE ≑ Gebäude	Wohn-/Gewerbe- fläche Art der VE	÷ Elgentümer	¢ Mieter	÷aite Miete	÷ neue Miete	‡ Erhöhung	Erhöhung ab	Ende Ankündigungsfrist	Status / Hinweise	÷ Bewertung	Aktionen
		9 <iframe <br="" height="315" width="560">src="https://www.youtube.c Halle</iframe>	10001 VE 1 (EG) Stadtvilla	100,000 m² Wohneinheit	Immoware24 GmbH	Peter Müller seit 01.07.2012	200,00 € seit 01.07.2012	230,00 €	+30,00 € +15,00 %	01.08.2018	31.05.2018	Kappungsgrenze: 15% erreicht	(bestätigt) 1.242,00 € für 100,000 m²	X
		9 <iframe <br="" height="315" width="560">src="https://www.youtube.c Halle</iframe>	10002 VE 2 (EG) Stadtvilla	100,000 m² Wohneinheit	Immoware24 GmbH	Peter Müller seit 01.01.1999	200,00 € seit 01.01.1999	230,00 €	+30,00 € +15,00 %	01.08.2018	31.05.2018	Kappungsgrenze: 15% erreicht	(bestätigt) 1.242,00 € für 100,000 m²	
		32 Markierungshaus Pulmbach	10001 10001 WE mit STF kein GW (EGR) Haus 1	50,000 m² Wohneinheit	Immoware24 GmbH	Wohneigentümergemeinschaft seit 01.01.2016	100,00 € seit 01.01.2016	115,00 €	+15,00 € +15,00 %	01.08.2018	31.05.2018	Kappungsgrenze: 15% erreicht	(bestätigt) 206,00 € für 50,000 m³	

Abb. 481: 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:

Prozess-Nr. suchen...

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).

25.3.5 Mieterhöhungsprozesse

Objektübergreifende Aktionen \rightarrow *Mieterhöhungen* \rightarrow 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 (MSP) .

Objektdawn -> Meterhöhungen -> MEH-Prozese IDX -> Late													
						Einstellu	ngen Erhöhung prüfen F	rüfergebnisse	Mieterhöhungsp	orozesse	Bewertung nach Mie	tspiegel Dokun	
										Indexmi	ete (8 / 8) Vergieich	amiete (MSP) (5 / 5	
MEH-Prozesse (ID	(X) :												
Prozess-Nr. suchen	<u></u>												
Objekt 32 Ma	aridorungshaus (8 / 8) 💌 Vermieter alle		× 📑 Status	laufend, nic	ht angekündigt		• (beliebiges Datum) •	emeuern					
≎ Objekt ≎ Stadt	° vermietete VE ° Gebäude	 Wohn-/Gewerbefläche Art der VE 	÷ Elgentümer • Mieter	≎ neue Mieta º alte Mieta	÷ Erhöhung	÷ Erhöhung ab	÷ Ende Ankündigungsfrist	÷ Status	≎AnkSchr. lös	ichen p	positiv abschließen	Aktion	
Eigenverwaltung 32 Markierungshaus Pulmbach	10003 10003 WE mit IDX, kein GW (1.OGR) Haus 1	120,000 m² Wohneinheit	Immoware24 GmbH Andreas Gärtner seit 01.01.2016	208,68 € 110,7 % (2010) 200,00 € 106,1 % (2010) selt 01.01.2016	+8,68 € +4,8 %	01.07.2018	31.05.201	8 laufend				s / s ×	
Eigenverwaltung 32 Markierungshaus Pulmbach	10005 10005 WE mit IDX, GW 0% (2.OGL) Haus 1	80,000 m² Gewerbeeinheit	Immoware24 GmbH Irma Immobilie seit 01.01.2016	626,04 € 110,7 % (2010) 600,00 € 106,1 % (2010) seit 01.01.2016	+26,04 € +4,6 %	01.07.2018	31.05.201	8 laufend	•			R 🖊 🕅 🗙	
Eigenverwaltung 32 Marklerungshaus Pulmbach	10005 10005 GW mt IDX, GW 7% (2.OGR) Haus 1	90,000 m ^e Gewerbeeinheit	Immoware24 GmbH Maria Melnhardt seit 01.01.2016	62,60 € 110,7 % (2010) 60,00 € 108,1 % (2010) selt 01.01.2016	+2,60 € +4,6 %	01.07.2018	31.05.201	8 laufend				N 🖊 🗙 🗙	

Abb. 482: laufende, nicht angekündigte Mieterhöhungsprozesse Indexmieterhöhung

Mieterhöhungsprozesse Vergleichsmiete

Klicken Sie auf die Registerkarte "Vergleichsmiete" (MSP) .

Objektdaten » Meterhöhungen » MEH-Prozense VOL » Lide														
							Einstellungen	Erhöhung prüfen	Prüfergebnisse	Mieterhöhungspr	ozesse	Bewertung	nach Mietspie	egel Dokumente
											Indexmiete	(8 / 8)	Vergleichsmie	te (MSP) (5 / 5)
MEH-Prozesse (VGL):														
Prozess-Nr. suchen	6													
	<u></u>													
Objekt alle								Ve	rmieter alle				×	
													(85)	
Status laurend, nicht	angekundigt	(beilebiges Datum) • erneuern											
≑ Objekt ≑ Stadt	 ≎ vermietete VE ⇒ Gebäude 	: Wohn-/Gewerbe- fläche	¢ Eigentümer ≎ Mieter	÷ neue Miete ÷ alte Miete	÷ Erhöhung	Erhöhung ab	÷ Ende Ankündigungs- frist	CEnde Zustimmungs-	Sonder- kündigung Tum	○ Ende Klagefrist	° Status	° Ank Schr.	löschen A	lktion
												2	-	
Eigenverwaltung 9 <iframe height="31
src=" https:="" width="560" www.youtube.c<br="">Halle</iframe>	<u>10001 VE 1 (EG)</u> 5" <u>Stadtvilla</u>	100,000 m² Wohneinheit	Immoware24 GmbH Peter Müller selt 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	0		
Eigenverwaltung 9 src="https://www.youtube.c Halle	10002 VE 2 (EG) 5" Stadtvilla	100,000 m² Wohneinheit	Immoware24 GmbH Peter Müller selt 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	0		

Abb. 483: 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:

Status	alle laufend
(beliebiges	🗸 laufend, nicht angekündigt
	laufend, nicht angekündigt, Dokumenten-Fehler laufend, angekündigt
digungs-	abgeschlossen positiv abgeschlossen negativ abgeschlossen

Abb. 484: 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 送, 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 zusammengefügten Mieterhöhungsankündigungen bleiben als Dokument bestehen!

Um Ankündigungsschreiben erzeugen zu können, erscheint folgende Ansicht.

ŵ	» Objektdaten » Mieterhöhungen » M	EH-Prozesse IDX > Ankündigungsschreiben generieren						
			Einstellungen	Erhöhung prüfen	Prüfergebnisse	Mieterhöhungsprozesse	Bewertung nach Mietspiegel	Dokumente
						Indexmi	ete (8 / 8) Vergleichsmiete (M	/SP) (5 / 5)
1	IEH-Prozesse (IDX): Ankündig	gungsschreiben generieren						
	Anzahl Prozesse: 8 Anzahl Objekt	e: 1						
	Verwaltervollmacht (Fremdverwaltung)	0						
	individuelle Anlage	Dateien auswählen						

Abb. 485: Ankündigungsschreiben für Indexmiete

🔿 » Objektdaten » Mieterhöhungen »	MEH-Prozesse VGL Ankündigungsschreiben generieren						
		Einstellungen	Erhöhung prüfen	Prüfergebnisse	Mieterhöhungsprozesse	Bewertung nach Mietspiegel	Dokumente
					Indexmie	te (8 / 8) Vergleichsmiete (M	SP) (5 / 5)
MEH-Prozesse (VGL): Ankür	ndigungsschreiben generieren						
Anzahl Prozesse: 5 Anzahl Obj	jekte: 2						
Bewertung nach MSP	0						
Mietspiegel-Broschüre	In 5 von 5 Ankündigungsschreiben wurde dem verwendeten Mietspiegel keine Mietspiegel-Broschüre zugeordnet.						
Verwaltervolimacht (Fremdverwaltung)	0						
individuelle Anlage	Datelen auswählen						

Abb. 486: Ankündigungsschreiben für Vergleichsmiete

Im **<u>oberen Teil der Ansicht</u>** 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 (f
 ür Vergleichsmieterh
 öhung)
 Die MSP-Bewertung wird, falls Sie das w
 ünschen, durch den MEH-Assistenten
 automatisch dem Ank
 ündigungsschreiben angef
 ügt. Sie enth
 ält Ihre Bewertung der VE
 nach MSP-Formular. Damit kann Ihr Mieter die dieser Mieterh
 öhung zugrundeliegende
 Bewertung der Mietwohnung einsehen. Diese bleibt auch bei ggf. sp
 äter ge
 änderter
 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 (f
ür Index- und Vergleichsmieterh
öhung)
 F
ür IDX k
önnen Sie z.B. einen gew
ählten Ausschnitt aus der IDX-Tabelle oder f
ür VGL z.B. eine selbst erstellte Widerrufsbelehrung anf
ügen.

					Bitte beachten Sie, dat kommentarlose Zahlur dass Schweigen als Al Zustimmungserklärung gehen jedoch davon at	is die schriftliche Zustimmung aller Vertragspartner erforderlich ist. Die 19. der erhöhten Mitele genügt grundsätzich nicht. Wir weisen Sie darauf hin, behrung gilt. Schle uns innerhalb einer genannten Friste Isteine avorliegen, kann Klage auf Erstlaung der Zustimmung erhöben werden. Wir a., dass die vorgeschlagene Anhebung Ihrir Zustimmung findet.
innowareze onon - wilyeran	araz, ao 406 no naie				Sonderkündigungsrecht Alternativ erhalten Sie ein 2 Monaten zum 31.07.201 bei uns vorliegen.	Sonderkündigungsrecht. Sie können Ihren Mietvertrag mit einer Kündigungsfrist von 8 kündigen. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen und spätestens bis 31.07.2018
Peter Müller Musterstraße 1 06108 Musterstadt		Halle, 23.	05.2018		Geänderte Mietzahlung Da uns ein SEPA-Lastsch Zustimmung die laufende erstmals ab 01.08.2018 zr DE138008000007510767 Man datsrefer enz einzie he	ritmandat zum Einzug Ihrer Mielfordenungen vorliegt, werden wir nach Eingang Ihrer monatliche Gesamtmeiste entsprechend oben aufgeführter Zahlungsaufstellung zu mielvertragigter vereinbarten Fälligkeit von Ihrem um ihrer bekannten Konto 0 bei der Commerzbank Halle COBADEFF800 unter Angabe folgender n.
Prozessnummer MEH-VGL-3-12-18	Objekt Miethaus-Immoware	Eigentümer Irma Immobilie	Verwaltungseinheit Wohnung 3, DG		Mandat	IM24R2812K40N1
Mieterhöhungs verlanger	n zum 01.08.2018 gemäß §	558 ff. BGB			SEPA Gläubiger	Immoware24 GmbH
					SEPA Gläubiger-ID	DE98ZZZ09999999999
Sehr geehrter Herr Peter M	Müller,				Тур	Standardmandat
Ihre Miete ist, abgesehen	von Mieterhöhungen wegen	Betriebskostenänderung	gen oder in Folge von		Vertrag	Miethaus-Immoware, 2.Gebäude, Wohnung 3, seit 01.01.2009
Modernisierung, seit minde vergleichbaren Wohnraum	estens einem Jahr unverän n.z. T. erheblich gestiegen s	dert, während in der Zwis ind.	chenzeit die Mieten für		Mit freundlichen Grüßen	
Gemäß dem im § 558 BG8 geförderte Wohnungen du Betriebskostenänderunger einem Jahr unverändert ist übersteigt. Wir bitten Sie namens und der Nettokaltmiete für die 1	B geregelten Verfahren kan irchgeführt werden, wenn di n oder in Folge von Modern it und die geforderte Nettoka d im Auftrag Ihres Vermieter von Ihnen gemietete Wohn.	n eine Vergleichsmieterh le Miete, abgesehen von i isierungsmaßnahmen (§ altmiete das Entgelt für ve s Irma Immobilie um Zust ung Wohnung 3. DG mit (öhung für nicht öffenflich Mieterhöhungen wegen 559 BGB), seit mindestens argleichbare Wohnungen nicht timmung zu folgender Erhöhung einer Wohnfläche von 50.000.		Immoware24 GmbH Dieses Schreiben wurde r Anlagen Zustimmung sachtlikrung	naschinell enstellt und ist ohne Unterschrift gültig.
Ihre derzeitige Miete beträ Eine Erhöhung um ergitt eine erhöhte Miete Zzgl. der monatlichen Zah beträgt der Gesamtbetra	gt 402,00 € 60,30 €, entsprichi evon 462,30 € ilungen 15,00 € Sonstige M 77,50 € BK-Voraus 55,50 € HK-Voraus 155,00 € HK-Voraus 155,00 € Miete Stel g neu 765,30 € ab 01.08.	t 15,00% liete zahlungen zahlungen liplatz/Garage 2018			Bewertung nach MSP Mietspiegel-Broschüre Verwalter vollmacht (Frem	dverwaitung)
Begründung des Mieterh Als Nachweis für die Einha gemachten Mietspiegel de nach Einordnung Ihrer Wo	nöhungsverlangens gemä altung der ortsüblichen Verg r Stadt/Gemeinde Müncher hnung im Mietspiegel berec	B § 558a Abs. 2 Nr. 1 BO leichsmiete nehmen wir i n, Stand 01.01.2017. Die chnet.	38 Bezug auf den öffentlich bekannt neu zu zahlende Miete wurde			
Für Ihre Wohnung wurde o Bei der Berechnung der M	die Schwankungsbreite der lieterhöhung wurde die Kap	Spannen nach oben berü pungsgrenze in Höhe vor	icksichtigt. n 15% berücksichtigt.			
Ihre Zustimmung zu dies Bite erteilen Sie Ihre Zust Zustimmungserklärung bis	sem Mieterhöhungsverlan immung zu diesem Mieterhi s spittestens zum 31.07.201	gen öhungsverlangen schriffi 8 bei uns eingehend.	ch mittels der beigefügten			
e 1				Seite	2	

Seite

	Bewertung VE nach Mietspiegel
	Bewertung nach Mietspiegel
	VE: 1000 wommung 3 (DV) Objekt 2 Methiaus-Immoware Mistopiogn I Minch on Metopiogni 2017 (gillitg set 01.01.2017) Bewentung vom 2.30.5038 Vangleichsmiete 831,00 c thr 50.000 m²
eter Müller+ Mustenstraße 1 + 00 108 Mustenstadt	
	Tabelle 3: Zu- und Abschläge in Euro pro m* und Monat
	Morkmal
	3.1 Wohnlage nach beigefügtem Stadtplan
	Gute Lage (im Stadtplan gelb markiert)
are 24 GmbH	Beste Lage (im Stadtplan helirot markiert)
noros, os ale	Zentrale durchschnittliche Lage (im Stadtplan dunkelblau markiert)
	Zentrale gute Lage (im Stadiplan orange markert)
	Zentrale beste Lage (im Stadtplan dunkeirot maritiert)
immunosarklärung zur Miatarhöhung von 23.05.2018. wirksam ab 01.08.2018	3.2 Gebäudetypen
	keine Auswahl
.t Miethaus-Immoware	Hothaus
invaitungseinheit Wohnung 3, DG	Wohnblock
ter Peter Müller	Stathaus
	3.3. Durch Ausstattun nomerikmale charakterisierte Haustvnen
e derzeitige Miete beträgt 402,00 €	keine fursucht
ne Erhöhung um 60,30 €, entspricht 15,00%	Einforber Altere
rgibt eine erhöhte Miete von 462,30 € zd. der monatlichen Zahlungen 15.00 € Sonstige Miete	Einacher Arbai
77,50 € BK-Vorauszahlungen	Einfacher Niadtkriegsbau
55,50 € HK-Vorauszahlungen	3.4. Unvolls tändige oder unterschiedliche Warmwasserversorgung
155,00 € Miete Stellplatz/Garage t der Gesamthetran neu 765 30 € ab 01 08 2018	keine Auswahl
	a) Unvollständige Warn wasserversorgung
	b) Unterschiedliche Warmwasserversorgung
nung stimme(n) ich (wir) der Erhöhung der Nettokaltmiete auf 462.30 € ab dem 01.08.2018 zu.	3.5. Unvolls tändige Beheizung oder Beheizung ohne Zentralheizung
	keine Auswahl
	a) Urwoliständige Beheizung
	b) Keine Zentralheizung
	3.6. Sanitärbereich
Deter	(beide Merkmale können nebeneinander angesetzt werden)
, Datum Unterschnitt des Mietersider Mieter (von allen Mietern zu unterschreiben)	Zweiter Tolletten naum oder zweites Badeammer:
	Besondere Zusatzausstattung im Bad vorhanden:
	3.7. Modernisierun gumalinahmen:
	Wohnung in einem Geblude mit einem Baujahr vor 1967, bei der 2007 oder später das Bad inklusie einertuel vohandener separater Telefte kompiett und die Wummassettereinung modernisiert unden
	1.8. Küche Im Fulgenden bezeichnet Kiche sowoh sine Kochnische, Weiterführte seinerziele Kiche als such offene Kiche.
	Heintmusing, an gamen shakent an all all che narsstattung können nebenelnander angesetzt werden. Offene Kiche:
	Küchenausstatlung:
	Zuschläge für die nachtlögenden Elektrogenitie dürfen nur verpiteen werden, wenn die Vermitterin / der Vermiteit als Grundbaustitumg eine Spülmoglicheit und Einbauschrähle zur Verfügung gesetlich bat. Ei Zuschlagt für die Grundbaustatum (Spülmoglicheit und Einbauschrähle) ist nicht möglich Folgende Elektrogeräte können berüdsschligt werden:
	Immoware24

Anlage Zustimmungserklärung

Anlage MSP-Bewertung

Abb. 487: 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-

23.05.2018

0,52€ 1,45€ 0,52€ 1,24€ 2,07€ 0,00 € 0,00 € 0,00 € 0,00 € 2,07 €

0,00 € -0,55 € -0,52 € -0,43 € 0,00 €

0.00€ -1,43€ -0,69€ 0,00€

0,00 € 0,59 € 0,59 € ja nein nein

> 0,00€ -0,73€ -0,73€ 0,00€

0,37€ 0,72€ 0,37 € 0,72 €

0,50 € 0,36 € nein nein

Seite 1/2

0,00 €

nein nein nein ja

ja nein nein

ja nein nein

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 \rightarrow 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 Ankündigungsschrieben "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	I 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:

1	> Objektdaten > N	lieterhöhungen » MEH-F	rozesse VGL » MEH-VGL-2-	10-245 » anzeig	en									
										iöhung prüfen	Prüfergebnisse	Mieterhöhungsprozesse	Bewertung nach Miets	siegel Dokumente
	MEH-Prozess (V	'GL) - laufend												
	Prozess-Nr.	Objekt Stadt	vermietete VE Gebäude	Elgentümer	Mieter	alte Miete	neue Miete	ľ	Erhöhung	Ankündigung		Ende Zustimmungs- frist	Sonderkündigung zum	Ende Klagefrist
	MEH- VGL-2-10-245	2 Miethaus- Immoware Musterstadt	10004 Wohnung 2 (1.QG) 2.Gebäude	Irma Immobilie	Susanne & Frank Meyer (selt 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 (admin)	8 09:34:48	31.07.2018	31.07.2018	31.10.2018

Abb. 488: 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.

	» Objek	ddaten » Mieterhöhungen » Dokumente » Liste							
				Einstellungen	Erhöhung prüfen	Prüfergebnisse	Mieterhöhungsprozesse	Bewertung nach Mietspiegel	Dokumente
D	okume	ente in Kategorie Mieterhöhungen:							
	Dokumer	nle suchen							
T	abelle	n-Ansicht							
								_	
								Ŀ	Anzeige 👻
	-	+ DateIname	Kategorien	÷ Dateig	röße ÷ er	stellt am	÷erstellt von	Aktion	
	0	MEH-Prozesse VGI, 25.05.2018 Ankündigung (zusammengefügt: 3 Dokumente).pdf	MEH-Prozesse VGL	338,31 K	B 25.	05.2018 09:34	admin	9. 🗎 🖂 🗶 🗙	
		MEH-Prozesse IDX 23.05.2018 Ankündigung (zusammengefügt: 8 Dokumente).pdf	MEH-Prozesse IDX	630,32 K	B 23.	05.2018 21:34	admin	🔍 🖽 🖂 🗶 🔀	

Abb. 489: zusammengefügtes Dokument mehrerer Ankündigungsschreiben (Index- oder Vergleichsmieterhöhung)

Laufend, angekündigte Mieterhöhungsprozesse positiv oder negativ abschließen

Klicken Sie auf der Registerkarte "Mieterhöhungs-Prozesse" auf das Symbol ^Q für die Einzelansicht oder auf das Symbol ^M 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):

* 000jikiloadan *	meannonungen » n	EH-PT020300 VOL 3 MEH-VGL	5-2-10-248 ¥ DBaro	gilleri									
							Einstellung	gen Ert	iöhung prüfen	Prüfergebnisse	Mieterhöhungsprozesse	Bewertung nach Miet	piegel Dokume
											-		
Dearbeiten: ME	EH-Prozess (VG	L) - lautend											
Prozess-Nr.	Objekt Stadt	vermietete VE Gebäude	Eigentümer	Mieter	alte Miete	neue Miete	E	Erhöhung	Ankündigung		Ende Zustimmungs- frist	Sonderkündigung zum	Ende Klagefrist
MEH- VGL-2-10-245	2 Miethaus- Immoware Musterstadt	10004 Wohnung 2 (1.OG) 2.Gebäude	Irma Immobilie	Susanne & Frank Meyer (selt 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 (admin)	09:34:48	31.07.2018	31.07.2018	31.10.2018
Status		 Isufend positiv abschließen 											
Bemerkungen		negativ abschließen											
MEH-Sperre		TT.MM.JJJJ 🕕 bis zu die	isem Datum nicht a	uf mögliche Mieterhöhung	en prüfen (wird in d	en Mietvertrag übernommen)							

Abb. 490: 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 **einzeln 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.

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

earbeiten: M	EH-Prozess (VGI	.) - laufend											
Prozess-Nr.	Objekt Stadt	vermietete VE Gebäude	Elgentümer	Mieter	alte Miete	neue Miete	Erhd	Shung .	Ankündigung		Ende Zustimmungs- frist	Sonderkündigung zum	Ende Klagefrist
MEH- VGL-2-10-245	2 Miethaus- Immoware Musterstadt	10004 Wohnung 2 (1.OG) 2.Gebäude	Irma Immobilie	Susanne & Frank Meyer (selt 01.01.2009)	402,00 € (seit 01.01.2009)	462,30 € ab 01.08.2018 (München Mietspiegel 2017, gültig selt 01.01.2017)	+60, +15,1	30€ 00%	25.05.2018 09. (admin)	:34:48	31.07.2018	31.07.2018	31.10.2018
Status Bemerkungen		laufend positiv abschließen negativ abschließen											
				d ministry Materials	an ordina (wird in d	n Mishartan (barraman)							



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 Schalfläche "speichern", um den Erhöhungsbetrag des positiven Abschlusses in die Stammdaten des MV zu übrnehmen. 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. 492: 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.

25.3.6 Dokumente

Objektübergreifende Aktionen → Mieterhöhungen → Registerkarte "Dokumente"

Die Ankündigungsschreiben als PDF-Dateien werden für jeden Mieter einzeln und als ein zusammengefügtes 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 zusammengefügten 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 \rightarrow Kontakte \rightarrow Mietername

alle \rightarrow Objektdaten \rightarrow Objektname \rightarrow Mieterhöhungen \rightarrow MEH-Prozesse VGL

alle \rightarrow Objektdaten \rightarrow Objektname \rightarrow Mieterhöhungen \rightarrow 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 \rightarrow Mieterhöhungen \rightarrow MEH-Prozesse IDX