

تت طالبه زياده الاديرة

Grimmelshausenstraße 13

77694 Kehl

19

Absender: Ch.Dammer • Grimmelshausenstraße 13 • 77694 Kehl

Familie Hlal
Friedhofstraße 63

77694 Kehl

Kehl, 30.07.2020

Betreff: Mieterhöhung nach Modernisierung

Sehr geehrte Familie Hlal,

hiermit teile ich Ihnen in Bezug auf den bestehenden Mietvertrag mit, dass die am 28.08.2019 angekündigten Modernisierungsmaßnahmen zwischenzeitlich durchgeführt und abgeschlossen sind.

Nach § 559 BGB bin ich berechtigt, die aufgewendeten Baukosten durch eine Erhöhung der Grundmiete umzulegen. Danach kann die Jahresmiete um 8 % der für Ihre Wohnung aufgewendeten Kosten erhöht werden. Von diesem Recht mache ich Gebrauch.

Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden erfolgreich durchgeführt:

- Erneuerung und Isolierung des Daches
- Austausch der Fenster
- Dämmung der Kellerdecke und der Außenwände.
- Einbau einer Wärmepumpenzentralheizung für Wohnraumheizung und Warmwasserbereitung mit Solarunterstützung

Im Einzelnen berechnet sich die auf Ihre Wohnung entfallene Erhöhung wie folgt:

- | | |
|---|---------------|
| • Erneuerung und Isolierung des Daches | 48.628,92 EUR |
| • Austausch der Fenster | 37.000,00 EUR |
| • Dämmung der Kellerdecke und der Außenwände. | 49.619,32 EUR |
| • Einbau einer Wärmepumpenzentralheizung | 32.511,85 EUR |
| • Blechenerarbeiten | 4.600,00 EUR |
| • Rohbauarbeiten | 27.500,00 EUR |
| • Baunebenkosten (Architekt) | 29.074,80 EUR |

In Summe sind dies 228.934,89 EUR, davon sind nach Energieberatungsbericht 77.000,00 EUR Instandhaltungskosten. Es wurden zudem 58.000,00 EUR Fördergelder

erteilt. Die ansetzbaren Modernisierungskosten betragen daher 93.934,89 EUR. Davon entfallen anteilig ein Drittel oder 31.311,63 EUR auf ihre Wohnung.

8% dieser Summe können auf die Jahresmiete umgelegt werden, was 208,74 EUR monatlich entspricht. Da die mögliche Erhöhung auf 2,00 EUR/m² gedeckelt ist, ergibt sich eine Erhöhung der Monatsgrundmiete von 420,00 EUR/Monat um 130,00 EUR/Monat auf 550,00 EUR/Monat.

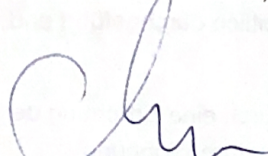
Zeitgleich werden die Heizkosten über die Nebenkosten abgerechnet, wodurch sich die Vorauszahlung um 40 EUR/Monat erhöht.

Die neue Miete gilt frühestens mit Beginn des dritten Monats nach Zugang dieses Schreiben, d.h. ab dem 01.10.2020. Bitte passen sie Ihre Zahlungen bitte ab dem 01.10.2020 entsprechend von 510,00 EUR auf 680,00 EUR an.

Zudem biete ich Ihnen an den Mietvertrag zu erweitern und den Balkon als erweiterte Wohnfläche in den Vertrag einzubeziehen. Dafür ist ein Aufschlag auf die Miete von 50,00 EUR/Monat fällig. Eine Nutzung des Balkons entspricht der Annahme des Angebots auf Gebrauchsüberlassung der erweiterten Wohnfläche.

Letztlich weise ich darauf hin, dass Ihnen gemäß § 561 BGB eine Sonderkündigungsrecht zusteht. Sie können bis zum Ablauf des zweiten Monats nach dem Zugang dieser Erklärung das Mietverhältnis außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen.

Mit freundlichen Grüßen,


Christoph Dammer