Modernisierungsmitteilung gemäß § 555c BGB

Sehr geehrte(r),

zwischen uns [redacted]

Gemäß § 555c Abs. 1 BGB bin ich verpflichtet, [redacted] Weiter weise ich Sie auf Form und Frist des Härteeinwands nach § 555d Abs. 3 BGB hin.

[Die Mieterhöhung wird im vereinfachten Verfahren [redacted]

1. Mitteilung

Ich teile Ihnen hiermit die [redacted]

a) [redacted] Maßnahmen

Das von Ihnen bewohnte Gebäude wird mit einer Zentralheizungsanlage und neuen Heizkörpern ausgestattet. Die vorhandenen Einzelöfen sollen entfernt werden.

[redacted]

Der Umfang der Energieeinsparung [redacted]

Mit den Arbeiten wird voraussichtlich am [05.07.2021] begonnen. [redacted]

Alle mit den Maßnahmen zusammenhängenden Arbeiten [redacted]

Ich bemühe mich, [redacted] Ihnen mitteilen.

b) Erhöhung der Miete

Die Gesamtkosten [redacted]

Die neue Zentralheizungsanlage wird mit [€ 10.000,00] veranschlagt, auf Ihre Wohnung [redacted]

[redacted]

Diese auf Ihre Wohnung entfallenden Kosten können nach § 559 BGB in der Weise auf die Miete umgelegt werden, dass [redacted]

Die Betriebskosten [redacted]

Nach Fertigstellung der Maßnahmen [redacted]

2. Duldungserklärung

Ich bitte Sie, [redacted]

[redacted]

[redacted]

Ich weise darauf hin, dass im Falle der [redacted]

3. Härteeinwand und Kündigungsmöglichkeit

Sie können [redacted] in Textform oder Schriftform mitteilen.

Der Form halber weise ich Sie darauf hin, [redacted]

Mit freundlichen Grüßen

Vermieter

Hinweise für den Verwender (daher vom Ankündigungsschreiben abzutrennen):

Das Muster geht für die Mieterhöhung durch den Einbau einer neuen Zentralheizungsanlage von der Einsparung von Endenergie aus. Der Gesetzgeber definiert den Begriff „Endenergie“ wie folgt: „Die Menge an Energie, die der Anlagentechnik eines Gebäudes zur Verfügung stehen muss, um die für den Mieter erforderliche Nutzenergie sowie Verluste der Anlagentechnik zu decken. Die zur Versorgung eines Gebäudes benötigte Endenergie wird an der Schnittstelle Gebäudehülle gemessen und dort in Form von Heizöl, Erdgas, usw. übergeben.

[redacted]

Hinsichtlich der anstehenden Bauarbeiten ist zu unterscheiden, ob es sich um Erhaltungsmaßnahmen (§ 555a BGB) oder [redacted]

Beide Maßnahmen sind dem Mieter anzukündigen, wobei strengere Regelungen bei den Modernisierungen gelten. Diese sind [redacted] wobei diese Frist nur zu laufen beginnt, wenn die Modernisierungsankündigung den Vorschriften des § 555c BGB entspricht.

Das vereinfachte Verfahren kann gewählt werden, wenn [redacted] Für den Vermieter ergeben sich folgende Vorteile: In der Modernisierungsankündigung bedarf es keiner Angabe über voraussichtlich künftige Betriebskosten nach § 555c Abs. 1 S. 2 Nr. 3 BGB. Der Härteeinwand des Mieters in Bezug auf Mieterhöhung (einschließlich künftiger Betriebskosten), § 559 [redacted]

Wird die Mitteilungspflicht überhaupt nicht erfüllt, [redacted]

Ist eine Duldungspflicht gegeben, [redacted] Ergibt sich in der Folgezeit, dass zur Durchführung der

Modernisierung weitere als die ursprünglich geplanten Maßnahmen erforderlich sind, hat dies auf die Duldungspflicht grundsätzlich keinen Einfluss.

Bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen kann der Vermieter [redacted]

Die monatliche Mieterhöhung wird wie folgt ermittelt:

1. Zunächst [redacted]
2. Die Gesamtkosten [redacted]
3. Ermittlung von [redacted]
4. Der Betrag nach Ziffer 3 [redacted]

Der Mieter schuldet die erhöhte Miete mit Beginn [redacted]

Die Modernisierungsankündigung ist entbehrlich bei Maßnahmen, die mit einer nur unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden sind, § 555c Abs. 4 BGB.