

26. Mieterhöhungsassistent

26.1 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 (kostenpflichtig) 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 zahlreicher Kommunen zur Verfügung.



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 Staffelmietterhöhung 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 Staffeln beträge dürfen unabhängig von der ortsüblichen Vergleichsmiete sein, ihr Anstieg darf mehr als 20 % 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 (§ 557 b 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)

Diese Funktion unterstützt die Durchführung einer Mieterhöhung auf Basis der ortsüblichen Vergleichsmiete. Sie ist ausschließlich für preisfreien Wohnraum vorgesehen.

Anwendungsbedingungen

Die Mieterhöhung kann nur durchgeführt werden, wenn alle folgenden Kriterien erfüllt sind:

- Es liegt preisfreier Wohnraum vor.
Nicht zulässig ist die Anwendung bei:
 - Staffelmiete
 - Indexmiete
 - gewerblichen Mietverhältnissen
 - sonstigen vertraglich vereinbarten Mieterhöhungssperren
- Seit Mietbeginn oder seit Inkrafttreten der letzten Mieterhöhung ist ein Zeitraum von mindestens zwölf Monaten verstrichen.
- Eine vereinbarte Befristung oder Sperrfrist schließt die Mieterhöhung für diesen Zeitraum aus.

Wird das Mieterhöhungsverlangen vor Ablauf der Zwölfmonatsfrist zugestellt, ist es technisch unwirksam und muss neu erstellt werden.

Zeitlicher Ablauf

- Die Übergabe des Mieterhöhungsverlangens ist frühestens zwölf Monate nach der letzten Mieterhöhung bzw. nach Mietbeginn zulässig.
- Der Mieter verfügt über eine Zustimmungsfrist von drei Monaten.
- Durch die Kombination aus Jahressperrfrist und Zustimmungsfrist tritt die Mietänderung frühestens nach 15 Monaten ein.

- Der Mieter hat mindestens zwei volle Monate zur Prüfung:
 - Monat des Zugangs des Schreibens
 - zwei darauffolgende Monate

26.2 Nutzung des Mieterhöhungsassistenten vorbereiten

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

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

Um den Assistenten zu nutzen, führen Sie einige Vorbereitungen in Immoware24 durch.

26.2.1 Erhöhung der Mietzahlung bestimmen

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



Stellen Sie sicher, dass für jeden Mietvertrag nur eine Zahlung der Zahlungsart MIETE verwendet wird. Zusätzliche Mietzahlungen, die keine Vorauszahlungen sind, definieren Sie als Zahlungsart *Sonstige Miete* definieren. Der Assistent kann anderenfalls ggf. keine eindeutige Mietzahlung für eine Erhöhung finden.

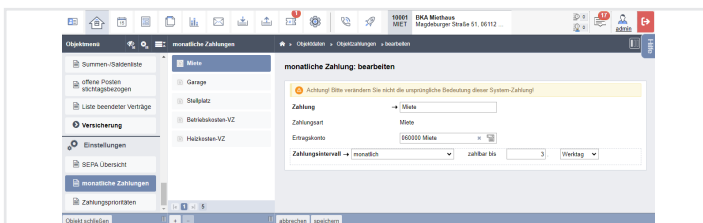


Abb. 493: Zahlungsart *Miete* und

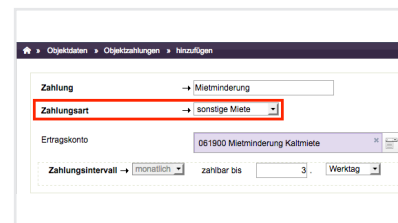


Abb. 494: Zahlungsart *Sonstige Miete*

Das gilt auch für eine ggf. angelegte Zahlung *Mietminderung*:

- (1) Definieren Sie diese ebenfalls als *Sonstige Miete*.
- (2) 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						

- (3) **Hinweis:** Für Bruttomieten (ohne Betriebskosten-/Heizkosten-Vorauszahlung und ohne Betriebskosten-/Heizkostenabrechnung) können Sie den Assistenten nicht nutzen.

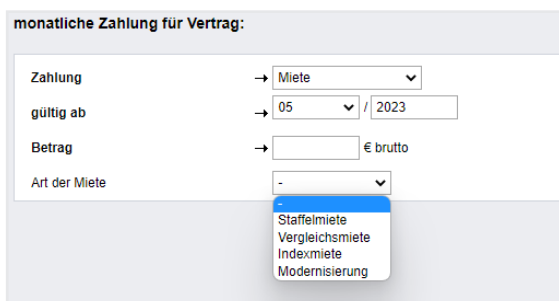
Pauschalmietten werden zwar auch als Zahlungsart *Miete* erfasst, aber die Mietverträge erhalten keine Umlageeigenschaften, um so bei den Betriebskostenabrechnungen unberücksichtigt zu bleiben.

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

26.2.2 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.

- (1) Markierungen können Sie bei der Erfassung der monatlichen Zahlungen im Mietvertrag setzen.

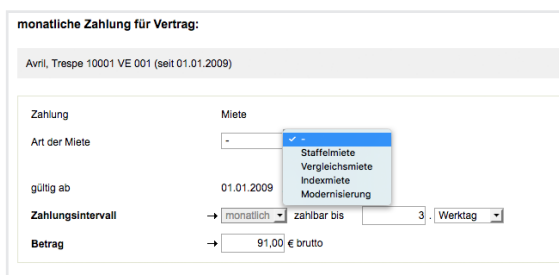


The screenshot shows a form titled 'monatliche Zahlung für Vertrag:'. It contains the following fields:

- Zahlung**: A dropdown menu with 'Miete' selected.
- gültig ab**: A date selector showing '05' and '2023'.
- Betrag**: An input field followed by '€ brutto'.
- Art der Miete**: A dropdown menu with a list of options: 'Staffelmiete', 'Vergleichsmiete', 'Indexmiete', and 'Modernisierung'. The 'Staffelmiete' option is currently selected.

Abb. 495: monatliche Zahlungen im Mietvertrag erfassen

- (2) Markierungen können Sie bei der Bearbeitung der monatlichen Zahlungen im Mietvertrag setzen.



The screenshot shows the same form as in Abb. 495, but with additional fields and a different selection:

- At the top, it says 'Avril, Trespe 10001 VE 001 (seit 01.01.2009)'.
- Zahlung**: 'Miete'.
- Art der Miete**: A dropdown menu with 'Staffelmiete' selected.
- gültig ab**: '01.01.2009'.
- Zahlungsintervall**: A dropdown menu with 'monatlich' selected, followed by 'zahlbar bis' and '3' in an input field, and 'Werktag' in a dropdown menu.
- Betrag**: '91,00 € brutto'.

Abb. 496: monatliche Zahlungen im Mietvertrag bearbeiten

- (3) Verwalten Sie Mietverträge mit vereinbarten *Indexmieten (IDX)*, markieren Sie diese im Mietvertrag in Immoware24 als *Indexmiete*, damit der Assistent die korrekte Erhöhungsart zuordnen kann. Das gilt auch für bereits erfasste Zahlungen. Für Indexmieten wird die Markierung *IDX* an der Miete gesetzt.
- (4) Zusätzlich erfassen Sie die Preisbasis und den geltenden Verbraucherpreisindex der Zahlung bei jeweiligem Zahlungsbeginn.

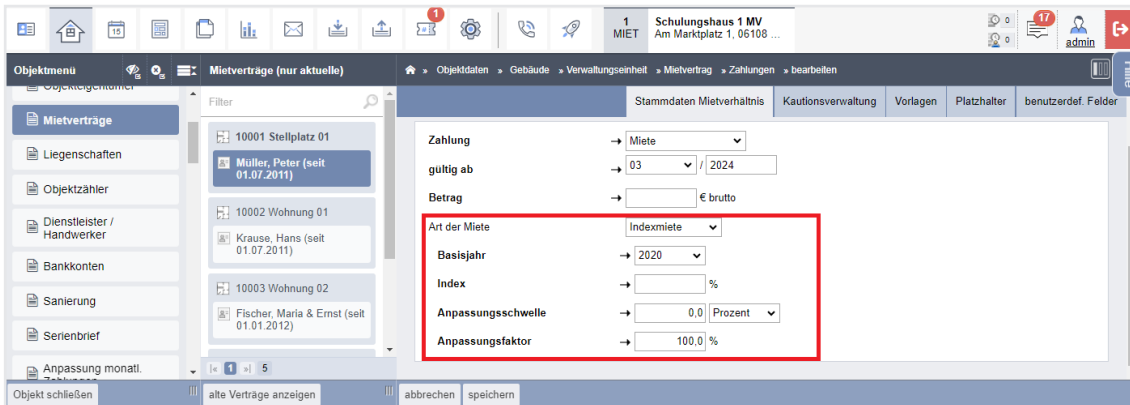


Abb. 497: Kennzeichnung Index-Miete beim Mietverhältnis hinzufügen

- (5) Die Kennzeichnung ist auch beim *bearbeiten* vorhandener oder *hinzufügen* von Zahlungen notwendig.

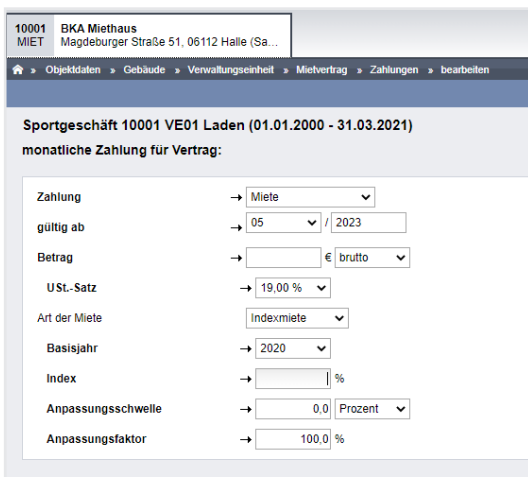


Abb. 498: Art der Miete kennzeichnen bei der Bearbeitung vorhandener Zahlung oder neue Zahlung hinzufügen

1. Anpassungsschwelle (im Falle einer Bagatellklausel):

Die Anpassungsschwelle dient als technischer Filter bei indexbasierten Mietanpassungen.

Sie definiert eine Mindestabweichung des Verbraucherpreisindex (VPI), ab der eine Mietanpassung systemseitig ausgelöst werden kann.

Damit wird verhindert, dass geringfügige Indexänderungen unmittelbar zu einer Mietanpassung führen.

Konfiguration im Dialog:

In diesem Dialog legen Sie fest, ab welcher Indexänderung eine Anpassung zulässig ist:

- Im Feld *Anpassungsschwelle* hinterlegen Sie den Schwellenwert als Abweichung vom Start- bzw. Referenzindex.
- Über die zugehörige Auswahlliste bestimmen Sie die Einheit der Schwelle:
 - Indexpunkte oder
 - Prozentuale Abweichung

Systemverhalten:

- Solange die definierte Anpassungsschwelle nicht überschritten wird, bleibt eine Mietanpassung gesperrt.

- Erst bei Überschreitung der Schwelle wird die Indexänderung als anpassungsrelevant bewertet und kann für eine Mietanpassung herangezogen werden.
- Die Prüfung erfolgt automatisch auf Basis der gespeicherten Indexwerte.

2. Anpassungsfaktor:

Der Anpassungsfaktor steuert, zu welchem Anteil eine aus der Indexänderung berechnete Mietanpassung berücksichtigt wird.

- Standardwert: 100 %
→ Die ermittelte Indexänderung wird vollständig in die Mietanpassung übernommen.
- Abweichende Werte können hinterlegt werden, wenn nur ein Teil der berechneten Anpassung angewendet werden soll.

Systemverhalten:

- Der Anpassungsfaktor wird multiplikativ auf den berechneten Anpassungsbetrag angewendet.
- Das resultierende Ergebnis wird automatisch in den Mietvertrag übernommen.
- Der Faktor beeinflusst ausschließlich die Höhe der Anpassung, nicht deren Berechnungsgrundlage.

monatliche Zahlungen (hinzufügen / ändern)								
monatliche Zahlung	gültig von	gültig bis	Netto	USt.	Stnetto	Art der Miete	Aktion	
Miete	01/2012	02/2024	510,00 €	0,00 €	0,00 %	510,00 €		✖
	03/2024	-	500,00 €	0,00 €	0,00 %	500,00 €	IDX 100,0% (2020)	✖
Garage	01/2012	-	90,00 €	0,00 €	0,00 %	90,00 €		✖
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. 499: Indexmiete im Mietvertrag

- (6) Verwalten Sie Mietverträge mit in der Miete enthaltenen Modernisierungsumlagen, gehen Sie analog vor wie bei der Indexmiete: Markieren Sie diese im Mietvertrag als **Modernisierungsmiete (MOD)** markieren.
Der Assistent kann diese Mieterhöhung zur Berechnung der Jahressperfrist und der höchstmöglichen Mieterhöhung innerhalb von drei Jahren (Kappungsgrenze bei Vergleichsmieterhöhung) berücksichtigen.
- (7) Für Modernisierungsmieten setzen Sie die Markierung **MOD** in der Miete inklusive Modernisierungserhöhung.
- (8) Erfassen Sie **nicht** den Erhöhungsbetrag der Modernisierungsumlage, da dieser Teil der Grundmiete ist.
- (9) Den MOD-Betrag ermittelt der Assistent als Differenz zur Vorgänger-Miete.
Die **Vorgängermiete** wird hierfür benötigt.
Die durch Modernisierungszuschlag bereits erfolgte Erhöhung mindert den Maximalerhöhungswert nicht.

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

Erhöhung ohne Modernisierung

Miete ab 2015	350,00 €
Miete ab 2016	370,00 €
Neue VGL-Miete ab 2018	402,50 €
Max Erhöhung 15% auf Basis 2015 =	52,50 €
Davon wurden bereits erhöht	20,00 €

Erhöhung durch Modernisierung

Miete ab 2015	350,00 €
Miete ab 2016	370,00 € (incl. 20,00 € Mod-Zuschlag)
Neue VGL-Miete ab 2018	422,50 €
Max Erhöhung 15% auf Basis 2015 =	52,50 €
Erhöhung durch Modernisierung bleibt unbeachtet.	

monatliche Zahlungen (hinzufügen / ändern)									
monatliche Zahlung	gültig von	gültig bis	Netto	USt.	Brutto	Art der Miete	Aktion		
Miete	01/2012	02/2024	510,00 €	0,00 €	0,00 %	510,00 €	MOD		
	03/2024	-	500,00 €	0,00 €	0,00 %	500,00 €			
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. 500: Miete inkl. Modernisierungszuschlag im Mietvertrag

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

Für Neuverträge ist dies jedoch zu empfehlen.

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

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

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

Abb. 501: 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 versehen Sie nur dann nachträglich mit einer Markierung, 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 Assistenten eine Vergleichsmieterhöhung durchgeführt haben.

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

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

Abb. 502: ortsüblich erhöhte Vergleichsmiete im Mietvertrag

26.2.3 Sperrfrist für Mieterhöhung hinterlegen

- (1) Ist das Mietverhältnis, befristet auf einen bestimmten Zeitraum, abgeschlossen und wurde aus diesem oder einem anderen Grund eine **Mieterhöhungs-Sperrfrist** vereinbart, kennzeichnen Sie dies im Mietvertrag.
- (2) Bis zum Ablauf dieser Frist erfolgt keine Erhöhungsprüfung.

Abb. 503: Sperrfrist für die Mieterhöhungsprüfung im Mietvertrag setzen

26.2.4 Umlageausfallwagnis mit preisfreiem Wohnraum-Ausschluss

Zwischen den Markierungen zur Art der Mieterhöhung (Indexmiete, Staffelmiete, Modernisierungsmiete, Vergleichsmiete) und dem Umlageausfallwagnis gibt es Wechselwirkungen, da bestimmte Mieterhöhungen nur für preisfreien Wohnraum zulässig sind.

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

Stammdaten	
Eigentümer:	Becker, Sebastian (seit 01.01.2014)
Objekt-Nummer:	10006
Verwaltungsart:	Mietverwaltung (Fremdverwaltung)
Objektart:	Mehrfamilienhaus
Beschreibung:	MFH Sportforum 2
Straße:	Am Sportforum 2
Postleitzahl:	01080
Stadt:	Dresden
Gemeindecod:	-
Bundesland:	Sachsen
Land:	Deutschland
Längengrad:	-
Breitengrad:	-
Gemarkung:	-
Flur:	-
Flurstück:	-
Bemerkungen:	-
Umlageausfallwagnis:	2,00 %

Abb. 504: im Objekt

Krause, Hans 10003 VE03 Wohnung 01 (seit 01.01.2005)	
Mieter:	Krause, Hans
Verwaltungseinheit:	10003 VE03 Wohnung 01 (EG links)
seit:	01.01.2005
Lastschrift:	ja
Mahnsperr:	nein
Nutzerwechselgebühr:	nein
Umlageausfallwagnis:	ja
MEH-Sperre:	-
Umsatzsteuer-Option:	kein Gewerbe (ohne Umsatzsteuer)
Buchungskonto:	080003 VE03 Wohnung 01 Krause, Hans
aktueller Saldo Debit:	535,00 € offene Posten
Bemerkungen:	-

Abb. 505: im Mietvertrag

- (1) Das Umlageausfallwagnis aktivieren Sie ausschließlich in Wohnraummietverträgen mit passender Mieterhöhungs-Markierung (*Art der Miete*) aktivieren, d. h. nur wenn die Zahlungshistorie keine Markierungen für Staffelmiete/Indexmiete/Vergleichmiete enthält.
- (2) Das bedeutet umgekehrt: ist ein Umlageausfallwagnis im Vertrag aktiv, können Sie nur eine Mieterhöhungs-Markierung (*Art der Miete*) für Modernisierungsmieten im Mietvertrag setzen. Andere Erhöhungsarten können Sie nur für preisfreien Wohnraum anwenden.
Während laufender Mieterhöhungsprozesse können Sie im Vertrag kein Umlageausfallwagnis aktivieren.

26.2.5 Mietvertrag während laufender Mieterhöhungsprozesse nicht ändern



ACHTUNG: Wenn Sie mit Hilfe des 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 Mieterhöhungs-Prozess. Die Verantwortung dafür, dass trotz Warnung keine Änderungen erfolgen, liegt beim Verwalter.

26.2.6 Formelle Wirksamkeit von Mieterhöhungen sichern

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

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

für Vergleichsmieterhöhung in Objekten der Eigenverwaltung:

→ *Wir bitten Sie um Zustimmung.*

für Vergleichsmieterhöhung in Objekten der Fremdverwaltung:

→ *Wir bitten Sie namens und im Auftrag Ihres Vermieters um Zustimmung.*

für Indexmieterhöhung in Objekten der Eigenverwaltung:

→ *wird Ihre Nettokaltmiete zum übernächsten Monat erhöht*

für Indexmieterhöhung in Objekten der Fremdverwaltung:

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

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

Abb. 506: Eigen-Fremdverwaltung

Verwaltervollmacht (Fremdverwaltung)

Bei Mieterhöhungsverlangen auf Basis der ortsüblichen Vergleichsmiete ist in Objekten der Fremdverwaltung eine Verwaltervollmacht im Original als formale Voraussetzung zu berücksichtigen, sofern diese nicht bereits zuvor nachgewiesen wurde.

Systemseitige Umsetzung

Da im operativen Betrieb häufig nur eine begrenzte Anzahl von Originalvollmachten verfügbar ist, erfolgt die Bereitstellung über die digitale Ablage im System:

- Laden Sie eine gescannte PDF-Version der unterschriebenen Originalvollmacht in das Dokumentenmanagementsystem (DMS) hoch.
- Hinterlegen Sie die Datei:
 - beim Eigentümer des Mietobjekts (Mietverwaltung) oder
 - beim Eigentümer der Verwaltungseinheit in den Sondereigentumsverwaltung-Einstellungen unter dem Menüpunkt *Editieren der Bankkonten*.

Datenpflege

- Stellen Sie sicher, dass ausschließlich die aktuell gültige Vollmacht verwendet wird.
- Bei mehreren hinterlegten Vollmachten ist die korrekte Auswahl vor Versand des Ankundungsschreibens zu prüfen.
- Die hinterlegte Vollmacht steht anschließend zur Zuordnung und Ausgabe mit dem Ankundungsschreiben zur Verfügung.

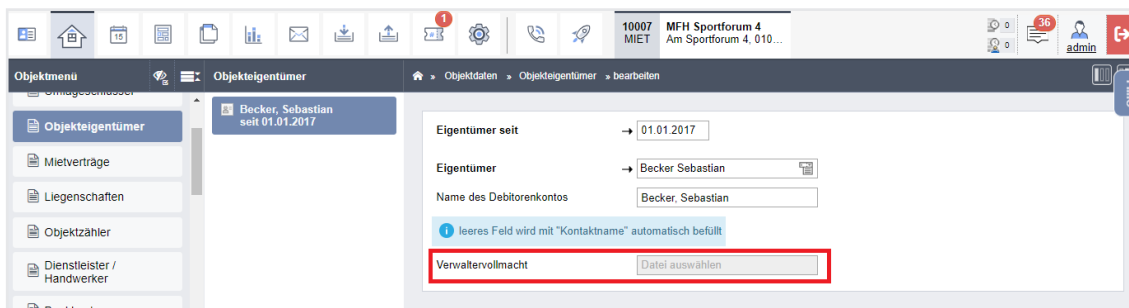


Abb. 507: Verwaltervollmacht im Objekteigentümer bei Fremdverwaltung auswählen

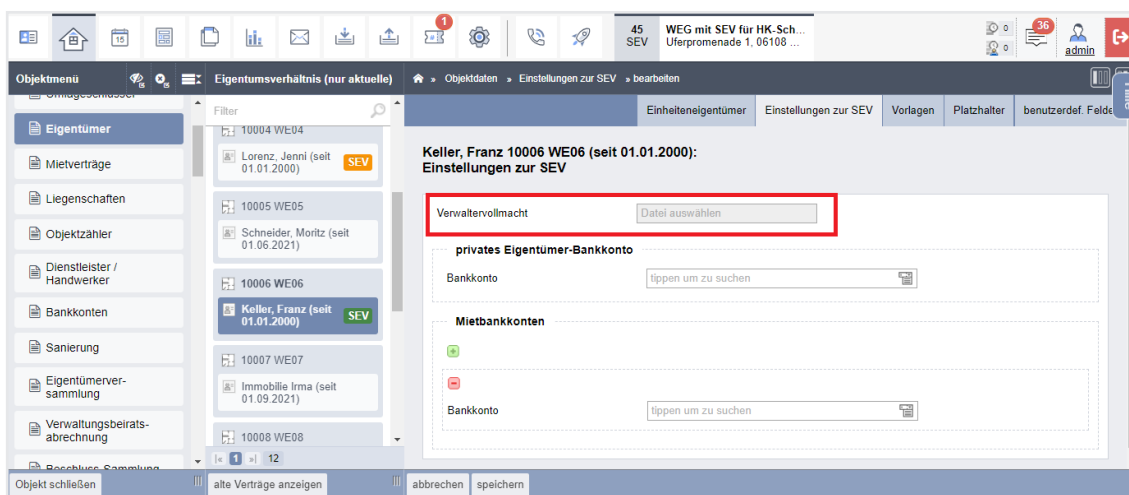


Abb. 508: Verwaltervollmacht am Eigentümer in der Sondereigentumsverwaltung bei Fremdverwaltung auswählen (*Editieren der Bankkonten*)

Eine weitere Forderung für die formelle Wirksamkeit von Mieterhöhungsverlangen nach ortsüblicher Vergleichsmiete ist, **nicht öffentlich zugängliche Mietspiegel** den Ankundungsschreiben 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 Assistenten dem verwendeten Mietspiegel zuordnen.



ACHTUNG:

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

26.3 mit dem Mieterhöhungsassistenten arbeiten

Der objektübergreifende Mieterhöhungsassistent unterstützt Sie bei der Prüfung Ihres

- (1) Mieterhöhungspotentials und der Durchführung möglicher Mieterhöhungen.
Klicken Sie dafür im Objektmenü in den *objektübergreifenden Aktionen* auf der linken Seite auf den Menüpunkt *Mieterhöhungen*.

Indexmiete

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

- (2) Generieren Sie ein Ankündigungsschreiben zur erhöhten Miete.
- (3) 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

- (4) Sie können Ankündigungsschreiben zum Mieterhöhungsverlangen erzeugen.
Die Zustimmung der Mieter wird dokumentiert.
Mit positivem Abschluss der *Mieterhöhungsprozesse Vergleichsmiete* werden die neuen Vergleichsmietzahlungen automatisch in die Stammdaten der Mietverträge übernommen.
- (5) Wählen Sie im Objekt-Menü unter *Objektübergreifende Aktionen* den Menüpunkt *Mieterhöhungen*.
Die Ansicht *Objektauswahl* auf der Registerkarte *Erhöhung prüfen* öffnet sich.

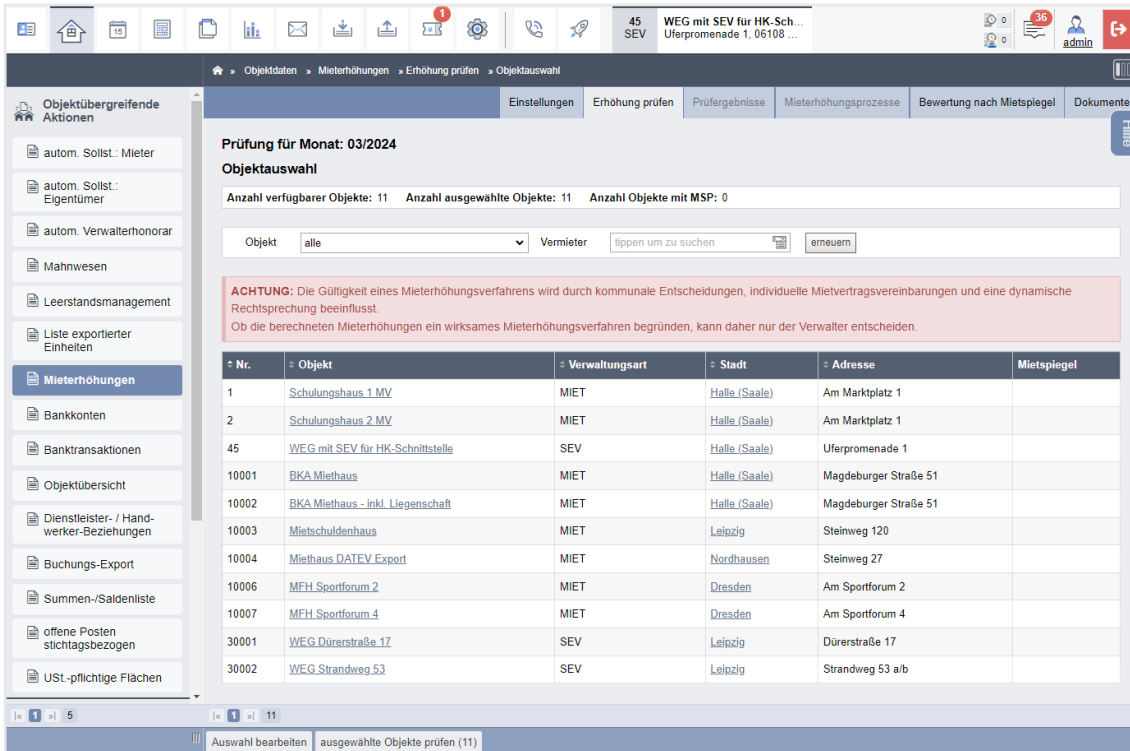


Abb. 509: Anzeige der möglichen Objektauswahl für die Mieterhöhungsprüfung

- (6) Klicken Sie auf die Schaltfläche *Auswahl bearbeiten* in der Fußleiste, um das zu prüfende Objekte auszuwählen.

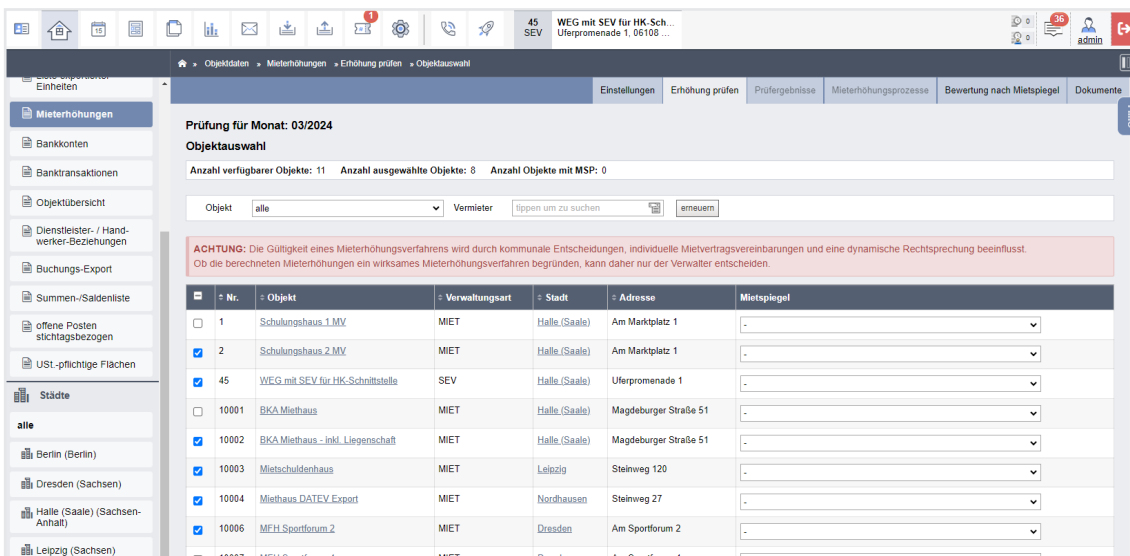


Abb. 510: Objektauswahl für die Mieterhöhungsprüfung mit Zuordnung der Mietspiegel

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

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

- (8) 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 Mieterhöhungs-Prozessen aus bereits vorliegenden Prüfergebnis mehr möglich
- keine Erzeugung von Ankündigungsschreiben in bereits eröffneten Mieterhöhungs-Prozessen möglich.
- Sie können nur Prozesse im Status *bereits angekündigt* weiterbearbeiten.

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

(10) Klicken Sie auf die Schaltfläche *zurück*, um die Ansicht der ausgewählten Objekte zu öffnen.

(11) Klicken Sie auf *ausgewählte Objekte prüfen*, um die Mieterhöhungsprüfung für Index- und Vergleichs-Mieten 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.

26.3.1 Einstellungen

- (1) Klicken Sie im Objekt-Menü *Objektübergreifende Aktionen* auf „*Mieterhöhungen*“.
- (2) Öffnen Sie die Registerkarte *Einstellungen*.
- (3) Vor der Erhöhungsprüfung nehmen Sie auf dieser Registerkarte generelle Einstellungen für den Assistenten vor.

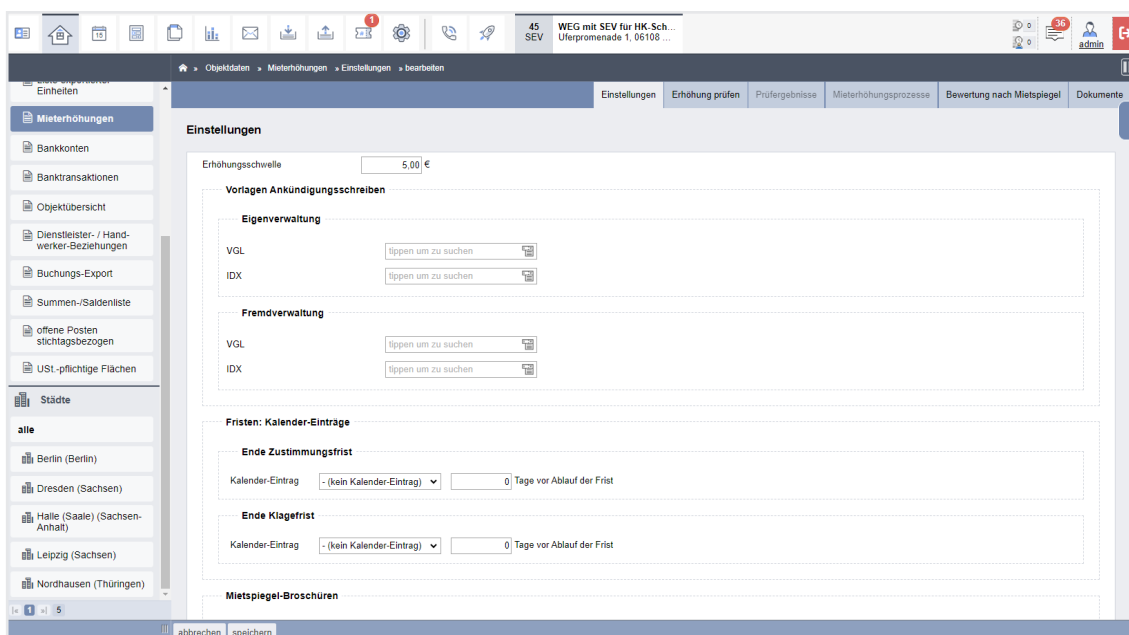


Abb. 511: Einstellungen im Mieterhöhungsassistenten

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

- (5) Wählen Sie die passenden **Mastervorlagen** für das jeweilige Mieterhöhungsverfahren aus.
Beachten Sie dafür die Voraussetzungen (siehe ↗ Kapitel „26.2.6 Formelle Wirksamkeit von Mieterhöhungen sichern“) für die formelle Wirksamkeit der Mieterhöhungsverlangen.

Für die Ankündigungsschreiben stehen folgende Mastervorlagen zur Verfügung:

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

Hinweis: 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 Umsatzsteuer-Option sowie der Zahlweise *Lastschrift* oder *Selbstzahler*.

- (6) Bei der Entscheidung für **Kalendereinträge der Zustimmungs- und 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.
- (7) Fügen Sie ggf. zuvor im Kalendermodul einen speziellen Kalender *Mieterhöhungstermine* hinzu.
- (8) Ordnen Sie hier die als PDF-Datei im DMS abgelegten **Mietspiegel-Broschüren** den Mietspiegel zu, um diese mit dem Ankündigungsschreiben zum Vergleichsmieterhöhungsverlangen an die Mieter zu übersenden.
Beachten Sie ggf. dabei die Klärung des Copyrights im Vorfeld.




26.3.2 Bewertung nach Mietspiegel

- (1) Klicken Sie im Objektmenü der *Objektübergreifende Aktionen* auf den Menüpunkt *Mieterhöhungen*
- (2) Öffnen Sie die Registerkarte *Bewertung nach Mietspiegel*.
- (3) Sie können unabhängig von einem aktuellen Mietverhältnis für jede Verwaltungseinheit eines Objektes die Bewertung nach Mietspiegel vornehmen, unabhängig von einer durchzuführenden Erhöhungsprüfung und als Vorbereitung für spätere Prüfungen. Ordnen Sie auf der Registerkarte *Erhöhung prüfen* dem betroffenen Objekt einen passenden Mietspiegel zu. Sie können hier Ihre Verwaltungseinheit bewerten.
Alternativ können Sie die Bewertung der Verwaltungseinheit auf der Registerkarte *Erhöhung prüfen* vornehmen.
- (4) Gehen Sie für die Bewertung der Verwaltungseinheiten objektweise vor.
Hinweis: Die Mietspiegel-Fragebögen für die Bewertung unterscheiden sich je nach verwendetem Mietspiegel.

- (5) Die Fragen sind dem Mietspiegel entnommen, den Sie dem Objekt zugeordnet haben. Beantworten Sie hier alle Fragen. Der Assistent rechnet (sobald ausreichend Angaben vorliegen) alle Bewertungen zeitgleich mit jeder zusätzlichen Eingabe in eine ortsübliche Vergleichsmiete 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/m ²	Feld	UW	MW	OW	Abschlag	Spanne €	Spanne %
856,00 €	7,22 €	L2	5,35 €	6,65 €	9,50 €		0,57 €	20 %

Abb. 512: Beispielberechnung der ortüblichen Vergleichsmiete im Mietspiegelformular für Leipzig

- (6) In der rechten Spalte *Aktionen* des Mietspiegelfragebogens können Sie Kriterien einer Verwaltungseinheit, die für alle Verwaltungseinheiten des Gebäudes gelten, in die Bewertungen aller folgenden Verwaltungseinheiten des Gebäudes als Gebäude-Voreinstellung übertragen:
- Klicken Sie auf das Symbol . Sie können die Gebäude-Voreinstellungen bei der Bewertung einer folgenden Verwaltungseinheiten auch überschreiben.
 - Sind Sie nicht sicher, ob der eingetragene Wert der definierten Gebäude-Voreinstellung entspricht, klicken Sie auf das Symbol , um dieses in die Bewertung der Verwaltungseinheit zu übertragen.
 - Festgelegte Gebäude-Voreinstellungen können Sie löschen, indem Sie auf das Symbol  klicken.
 - Für bereits bestätigte Bewertungen einer Verwaltungseinheit nach Mietspiegel wirkt sich das Ändern oder Löschen von Voreinstellungen nicht aus.
- (7) Gespeicherte/bestätigte Bewertungen einer Verwaltungseinheit können Sie bearbeiten. Die ggf. vor der Änderung bereits gespeicherten Werte werden überschrieben.
- (8) Um die eingegebene Bewertung zu sichern, klicken Sie in der Fußleiste auf die Schaltfläche *speichern*.
Hinweis: Sie können den Bewertungsprozess einer Verwaltungseinheit unterbrechen, ohne dass Werte verloren gehen.
- (9) Die Bewertung ist noch nicht bestätigt. Bestätigen Sie vor der Änderung eine Bewertung, wird die Bewertung durch gespeicherte Änderungen aufgehoben.
- (10) Klicken Sie in der Fußleiste auf die Schaltfläche *speichern und bestätigen*, liegt eine Bewertung der Verwaltungseinheit für eine spätere konkrete Vergleichsmieterhöhungsprüfung eines Mietverhältnisses vor.

26.3.3 Erhöhung prüfen

- (1) Klicken Sie im Objekt-Menü der *Objektübergreifenden Aktionen* auf den Menüpunkt *Mieterhöhungen*.
- (2) Öffnen Sie die Registerkarte *Erhöhung prüfen*.
- (3) Klicken Sie in der Fußleiste auf die Schaltfläche *ausgewählte Objekte prüfen*, um die Mieterhöhungsprüfung für Index- und Vergleichs-Mieten auszulösen.

Hinweis: 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 Umlageausfallwagnis, denn dann ist es kein preisfreier Wohnraum
- Mietvertrag hat entweder
 - a) Index-Mietzahlung(en) und Art der Verwaltungseinheit ist Wohnung oder Gewerbe (Praxis, Büro,...), kein Stellplatz/Garage
 - b) keine Index-Mietzahlung(en), Art der Verwaltungseinheit ist Wohnung (kein Gewerbe, kein Stellplatz/Garage) und für das Objekt wurde ein Mietspiegel eingestellt, Für a) erfolgt die Prüfung auf Index-Erhöhung; für b) erfolgt die Prüfung auf Erhöhung nach Vergleich.

Hinweis: Erfüllen Mietverträge diese Voraussetzungen nicht, sind diese von der Mieterhöhungsprüfung ausgeschlossen. Diese Mietverträge erscheinen nicht in den nachfolgenden Prüfergebnislisten.

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

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

Sind alle Mietverträge fehlerfrei, wird diese Ansicht übersprungen.

Objekt	Objekt	VE	Wohn-/Gewerbefläche	Eigentümer	Mieter	Mietzahlung	Fehler
10001_BKA_Mathias	10001_BKA_Mathias	2, 2-Stöckig	60.000 m ²	Glöcher, Andreas	Müller, Peter	VGL	mehr als eine "Miet"-Zahlungsart verwendet
10001_Artzt_Sportforum_4	10001_Artzt_Sportforum_4	1-Stöckig	771 m ²	Recher, Sebastian	Häsel, Uwe	VGL	fehlende Wohn-/Gewerbefläche

Abb. 513: Prüfergebnis Stammdaten-Fehler

Mögliche Fehler sind z. B.:

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

Lösung 1:

- (1) Korrigieren Sie die in den Fehlermeldungen benannten Stammdaten.
- (2) Klicken Sie in der Fußleiste auf die Schaltfläche *zurück*, um eine erneute Prüfung durchzuführen.

Lösung 2:

- (1) Ignorieren Sie die Fehlermeldungen und fahren Sie ohne Korrekturen fort.
Klicken Sie in der Fußleiste auf die Schaltfläche *mit Prüfung fortfahren*.
Die fehlerhaften Mietverträge werden dann nicht geprüft. Das ist z. B. bei fehlenden Zahlungen für Verträge der Sondereigentumsverwaltung (nicht SEV+) sinnvoll, für die in den Sondereigentums-Verwalterverträgen die Prüfung von Mieterhöhungen nicht als Verwalterleistung vereinbart wurde.

26.3.4 Prüfergebnisse

- (1) Klicken Sie im Objekt-Menü der *Objektübergreifenden Aktionen* auf den Menüpunkt *Mieterhöhungen*.
- (2) Öffnen Sie die Registerkarte *Prüfergebnisse*.
- (3) Die Prüfung der **frühest möglichen Mieterhöhung** getrennt nach Index- und nach Vergleichsmieterhöhung unter Beachtung der Fristen wird durchgeführt (siehe ↗ Kapitel „26.1 Einführung“).

Hinweis: Die Mieterhöhungsmöglichkeit wird immer am ersten Tag eines Monats geprüft. Der Assistent geht immer davon aus, dass Sie im aktuellen Monat der Prüfung die Ankündigungsschreiben an Ihre Mieter übergeben. Für alle Mietverträge mit Ankündigungsmöglichkeit im Folgemonat muss die Prüfung im kommenden Monat erneut erfolgen.

Beispiel Indexmieterhöhung:

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

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

Beispiel Vergleichsmieterhöhung:

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

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

Hinweis: Der Assistent liefert Prüfergebnisse auf zwei untergeordneten Registerkarten für **Indexmiete** und für **Vergleichsmiete**.

Alle weiteren Schritte werden für beide Erhöhungsverfahren getrennt beschrieben.

Prüfergebnis auf der Registerkarte **Indexmiete**

Die Prüfung einer Indexmieterhöhung wurde auf Basis der geltenden Fristen (siehe ↗ Kapitel „26.1 Einführung“) und der amtlichen Tabelle für den Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes vorgenommen.

In einer Tabelle werden die geprüften Mietverträge aufgelistet

- mit Objekt und Ort,
- mit vermieteter Verwaltungseinheit und Gebäude,
- mit Wohn-/Gewerbefläche und Art der Verwaltungseinheit
- 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

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

Prüfergebnis auf der Registerkarte **Vergleichsmiete nach Mietspiegel**

Die Prüfung einer Vergleichsmieterhöhung wurde zuerst auf Basis der Fristen (siehe ↗ Kapitel 26.1) geprüft.

In einer Tabelle werden die geprüften Mietverträge aufgelistet

- mit Objekt und Ort,
- mit vermieteter Verwaltungseinheit und Gebäude,
- mit Wohn-/Gewerbefläche und Art der Verwaltungseinheit

- 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

Hinweis: Wenn eine Mieterhöhung aktuell möglich ist und es für die Verwaltungseinheit des Mietvertrages bereits eine bestätigte Bewertung nach Mietspiegel gibt, Sie also vor Beginn dieser Erhöhungsprüfung die Verwaltungseinheit 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

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 Mietspiegel-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 Mieterhöhungs-Betrag liegt unterhalb der vom Verwalter auf der Registerkarte *Einstellungen* festgelegten **Anpassungsschwelle**. Sie können die Anpassungsschwelle und ändern.
- **Mieterhöhung nicht möglich**
d. h. unterschiedliche Fehler verhindern die Mieterhöhung und werden in der Spalte *Status/Hinweise* angezeigt. Dazu gehören z. B. *aktuelle Miete* → *berechnete Miete* oder *MV endet vor der Erhöhung*.

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

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

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

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

Die Datumsangaben der ehemaligen Prüfung verschieben sich um einen Monat.

Gibt es keine Änderungen, ist die Durchführung einer bereits bestätigten Bewertung einer Verwaltungseinheit 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 Modernisierung 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 Assistenten berechneten erhöhten Miete oder der Modernisierungumlage am Mietvertrag manuell um einen Tag.

Index-Mieterhöhungs-Prozesse erstellen



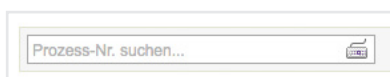
ACHTUNG!

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.


- (1) Klicken Sie auf die Registerkarte *Indexmiete*.
- (2) Klicken Sie jeweils die Checkbox in der ersten Spalte der Tabelle *Prüfergebnis Indexmiete* an.
Sie können alle Mietverträge mit aktuell möglichen Mieterhöhungsankündigungen auswählen, um Mieterhöhungs-Prozesse für die Auswahl zu erstellen.
- (3) Die Registerkarte *Mieterhöhungsprozesse* wird angezeigt. Schließen Sie diese dort ab, werden die neuen Mieten in die Stammdaten des Mietvertrages übernommen (positiver Abschluss).
- (4) Auf der Registerkarte *Erhöhung prüfen* werden diese ausgeblendet und sind bis zum Abschluss des Mieterhöhungs-Prozesses von jeder weiteren Prüfung ausgeschlossen. Bei jeder Erstellung eines Mieterhöhungs-Prozesses für Indexmiete erfolgt immer eine Neuberechnung/Aktualisierung.
- (5) Bei der Erstellung erhält jeder Mieterhöhungs-Prozess eine eindeutige **Prozessnummer**. Diese besteht aus MEH-[OBJ_ID]-[MV-ID]-[NUMMER].
Sie können dieses Schema für die Suche verwenden:

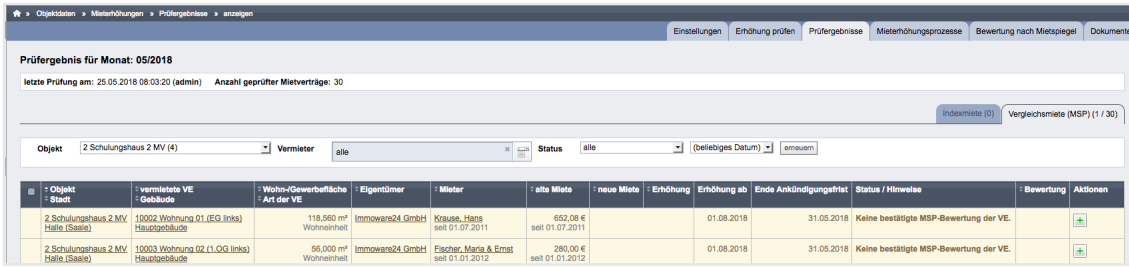


- (6) Um die Mieterhöhungs-Ankündigungen übersichtlich zu erzeugen und zu versenden, erstellen Sie die Mieterhöhungs-Prozesse objektweise (insbesondere bei Objekten mit vielen Mieterhöhungen).
Übergeben Sie die Ankündigungsschreiben objektweise an die Mieter.

Vergleichsmieterhöhung – Verwaltungseinheit bewerten und Mieterhöhungs-Prozesse für Auswahl erstellen

- (1) Klicken Sie auf die Registerkarte *Vergleichsmiete (MSP)*.
- (2) Wenn Sie bereits vor der Erhöhungsprüfung die Verwaltungseinheiten der Mietverträge nach Mietspiegel bewertet und die Bewertung bestätigt haben, erhalten Sie ggf. bereits fertige Prüfergebnisse.

- (3) Sofern noch keine bestätigte Verwaltungseinheit-Bewertung gemäß Mietspiegel vorliegt, führen Sie die Bewertung der Verwaltungseinheit durch bzw. bestätigen diese, indem Sie auf das Symbol  in der Spalte **Aktionen** klicken.





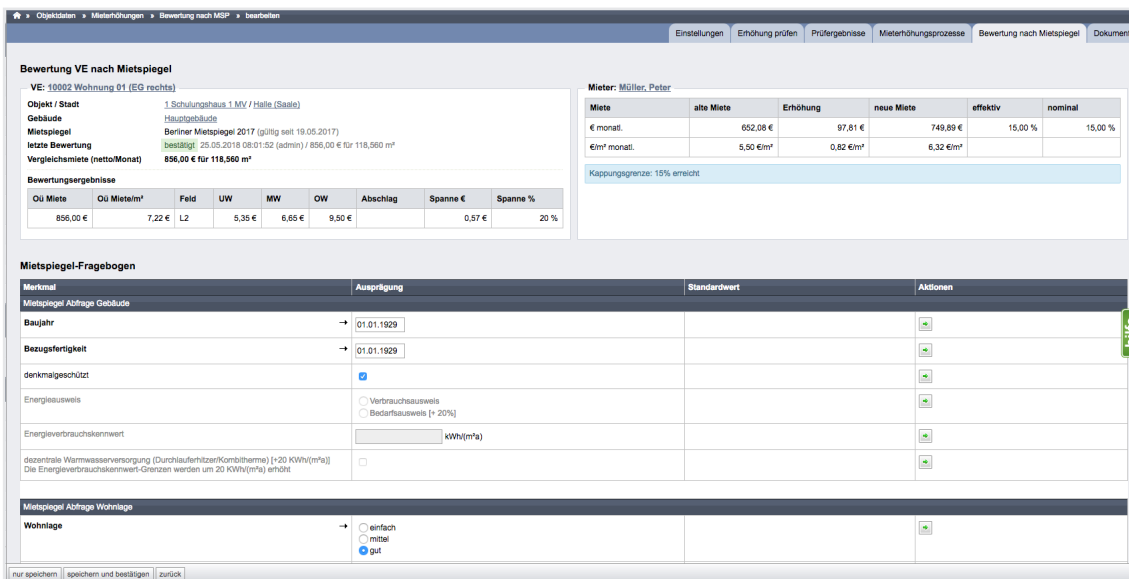
Objekt	vermietete VE	Wohn-/Gewerbefläche	Eigentümer	Mieter	alte Miets	neue Miets	Erhöhung	Erhöhung ab	Ende Ankündigungsfrist	Status / Hinweise	Bewertung	Aktionen
2.Schulungshaus 2.MV Halle (Saale)	10002.Wohnung 01.(EG links) Hauptgebäude	118.560 m² Wohninheit	Immoware24 GmbH	Krause, Hans seit 01.07.2011	652,08 € seit 01.07.2011			01.08.2018	31.05.2018	Keine bestätigte MSP-Bewertung der VE.		
2.Schulungshaus 2.MV Halle (Saale)	10003.Wohnung 02.(1.OG links) Hauptgebäude	56.000 m² Wohninheit	Immoware24 GmbH	Fischer, Maria & Ernst seit 01.01.2012	280,00 € seit 01.01.2012			01.08.2018	31.05.2018	Keine bestätigte MSP-Bewertung der VE.		

Abb. 514: Liste Prüfergebnis – Status und Aktion

- (4) Die Bewertungen der Verwaltungseinheiten führen Sie vorrangig für die Mietverträge aus, für die das Datum *heute* vor dem Ende der Ankündigungsfrist liegt. Der Mietspiegel-Fragebogen öffnet sich.



Bewertung VE nach Mietspiegel

VE: 10002 Wohnung 01 (EG rechts)
 Objekt / Stadt: 1.Schulungshaus 1.MV / Halle (Saale)
 Gebäude: Hauptgebäude
 Mietspiegel: Berliner Mietspiegel 2017 (gültig seit 19.05.2017)
 letzte Bewertung: bestätigt 25.05.2018 08:01:52 (admin) / 856,00 € für 118,560 m²
 Vergleichsmiete (netto/Monat): 856,00 € für 118,560 m²

Bewertungsergebnisse

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

Mietspiegel-Fragebogen









Merkmal	Ausprägung	Standardwert	Aktionen
Mietspiegel Abfrage Gebäude			
Baujahr	→ 01.01.1929		
Bezugsfertigkeit	→ 01.01.1929		
denkmalgeschützt	<input checked="" type="checkbox"/>		
Energieausweis	<input type="radio"/> Verbrauchsausweis <input type="radio"/> Bedarfsausweis (+20%)		
Energieverbrauchskennwert	<input type="text" value=""/> kWh/(m²a)		
dezentrale Warmwasserversorgung (Durchlauferhitzer/Kombitherme) [+20 kWh/(m²a)] Die Energieverbrauchskennwert-Grenzen werden um 20 kWh/(m²a) erhöht	<input type="checkbox"/>		
Mietspiegel Abfrage Wohnlage			
Wohnlage	→ <input type="radio"/> einfach <input type="radio"/> mittel <input checked="" type="radio"/> gut		



Abb. 515: Mietspiegelfragebogen für die Bewertung einer Verwaltungseinheit nach Mietspiegel für Berlin mit bestehendem Mietvertrag

- (5) Die Abfragen sind dem Mietspiegel, den Sie dem Objekt zugeordnet haben, entnommen: Füllen Sie die Abfragen aus. Der Assistent rechnet (sobald ausreichend Angaben vorliegen) alle Bewertungen zeitgleich in eine ortsübliche Vergleichsmiete dieses Mietspiegels um. Das Ergebnis wird Ihnen im Kopf der Ansicht (oben links) angezeigt:

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

Abb. 516: Berechnung der örtlichen Vergleichsmiete im Mietspiegelformular

- (6) In der rechten Spalte des Mietspiegelfragebogens können Sie die Kriterien einer Verwaltungseinheit, die für alle Verwaltungseinheiten des Gebäudes gelten, in die Bewertungen aller folgenden Verwaltungseinheiten als Gebäude-Voreinstellung des Gebäudes übertragen. Klicken Sie hierfür auf das Symbol .

- (7) Sie können die Gebäude-Voreinstellungen bei der Bewertung einer folgenden Verwaltungseinheit überschreiben.
- (8) Sind Sie unsicher, ob der eingetragene Wert der festgelegten Gebäude-Voreinstellung entspricht, übertragen Sie diesen in die Bewertung der Verwaltungseinheit, indem Sie auf das Symbol  klicken.
- (9) Bereits festgelegte Gebäude-Voreinstellungen können Sie löschen, indem Sie auf das Symbol  klicken.
- (10) Bestätigte Bewertungen einer Verwaltungseinheit nach Mietspiegel bleiben von den Voreinstellungen unberührt.
- (11) Gespeicherte/bestätigte Bewertungen einer Verwaltungseinheit können Sie bearbeiten. Ggf. vor der Änderung gespeicherte Werte werden überschrieben.
- (12) Um die eingegebene Bewertung zu sichern, klicken Sie in der Fußleiste auf die Schaltfläche *speichern*.
- (13) Sie können den Bewertungsprozess einer Verwaltungseinheit 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.
- (14) Übernehmen Sie die ortsübliche Miete unter Beachtung der Kappungsgrenze auf den oben rechts abgebildeten Mietvertrag, indem Sie in der Fußleiste auf die Schaltfläche *speichern und bestätigen* klicken. Erst dann liegt eine Bewertung der Verwaltungseinheit für eine Vergleichsmiet-erhöhungsprüfung vor.
- (15) Aus der durch die Bewertung der Verwaltungseinheit gemäß Mietspiegelbewertung berechneten ortsüblichen Vergleichsmiete liefert der Assistent unter Beachtung der Kappungsgrenze (20 % oder 15 %) das für diesen Mietvertrag 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.

- (16) Die Bewertung nach Mietspiegel für eine Verwaltungseinheit können Sie ausdrucken und/oder dem Mieterhöhungs-Schreiben anfügen.
- (17) Mit den konkreten Ergebnissen der bestätigten Mietspiegel-Bewertung wird das Prüfergebnis *Vergleichsmiete* vervollständigt.
Tipp: 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.

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

(19) Auf der Registerkarte *Mieterhöhungsprozesse* werden diese angezeigt.

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

(21) Auf der Registerkarte *Erhöhung prüfen* werden diese ausgeblendet und sind von jeder weiteren Prüfung ausgeschlossen. Alle anderen Mietverträge können Sie erneut prüfen.

Bei jeder Erstellung eines Mieterhöhungs-Prozesses für die Vergleichsmiete erfolgt immer eine Neuberechnung/Aktualisierung.

Hinweis: Mit der Erstellung erhält jeder Mieterhöhungs-Prozess eine eindeutige **Prozessnummer**.

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

Verwenden Sie dieses Schema für die Suche:

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

26.3.5 Mieterhöhungsprozesse

(1) Klicken Sie im Objekt-Menü der *Objektübergreifenden Aktionen* auf den Menüpunkt *Mieterhöhungen*.

(2) Öffnen Sie die 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

(1) Klicken Sie auf die Registerkarte *Indexmiete*.

Objekt / Stadt	vermietete VE / Gebäude	Wohn-/Gewerbefläche / Art der VE	Eigentümer / Mieter	neue Miets / alte Miets	Erhöhung	Erhöhung ab	Ende Ankündigungsfrist	Status	Ank.-Schr.	löschen	positiv abschließen	Aktion
Eigenverwaltung 32 Markierungshaus Pumbach	10003_10003 WE mit IDX, kein GW (L.0GR) Haus.1	120,000 m ² Wohnheim	Immoware24 GmbH Andreas Glärntner seit 01.01.2016	208,66 € 110,7 % (2019) 200,00 € 106,1 % (2010) seit 01.01.2016	+6,66 € +4,6 %	01.07.2018	31.05.2018	laufend	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Eigenverwaltung 32 Markierungshaus Pumbach	10005_10005 WE mit IDX, GW 0% (L.0SL) Haus.1	80,000 m ² Gewerke/Industrie	Immoware24 GmbH Inna Immobilien seit 01.01.2016	626,04 € 110,7 % (2019) 600,00 € 106,1 % (2010) seit 01.01.2016	+26,04 € +4,6 %	01.07.2018	31.05.2018	laufend	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Eigenverwaltung 32 Markierungshaus Pumbach	10008_10008 GW mit IDX, GW 7% (L.0GR) Haus.1	90,000 m ² Gewerke/Industrie	Immoware24 GmbH Matthias Meinhart seit 01.01.2016	62,60 € 110,7 % (2019) 60,00 € 106,1 % (2010) seit 01.01.2016	+2,60 € +4,6 %	01.07.2018	31.05.2018	laufend	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Abb. 517: laufende, nicht angekündigte Mieterhöhungsprozesse Indexmieterhöhung

Mieterhöhungsprozesse Vergleichsmiete

(1) Klicken Sie auf die Registerkarte **Vergleichsmiete**.

Objekt / Stadt	vermietete VE / Gebäude	Wohn-/Gewerbefläche / Art der VE	Eigentümer / Mieter	neue Miets / alte Miets	Erhöhung	Erhöhung ab	Ende Ankündigungsfrist	Ende Anlaufzeit	Sonderkündigung zum	Ende Kündigungsfrist	Status	Ank.-Schr.	löschen	Aktion
Eigenverwaltung 9 Stadthaus Halle	10001 VE 1 (EG) Stadthaus	100,000 m ² Wohnheim	Immoware24 GmbH Peter Müller seit 01.07.2012	230,00 € 200,00 € seit 01.07.2012	+30,00 € +15,00 %	01.08.2018	31.05.2018	31.07.2018	31.07.2018	31.10.2018	laufend	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Eigenverwaltung 9 Stadthaus Halle	10002 VE 2 (EG) Stadthaus	100,000 m ² Wohnheim	Immoware24 GmbH Peter Müller seit 01.01.1999	230,00 € 200,00 € seit 01.01.1999	+30,00 € +15,00 %	01.08.2018	31.05.2018	31.07.2018	31.07.2018	31.10.2018	laufend	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Abb. 518: 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.

(2) 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 Mietvertrag auf der Registerkarte *Mieterhöhungsprozesse* als *laufend* eingetragen sind, sind keine Änderungen an den Bewertungen der Verwaltungseinheiten nach Mietspiegel möglich.

Alle Mieterhöhungsprozesse (Indexmiete und Vergleichsmiete)

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

Je nach Status können Sie die Anzeige filtern:

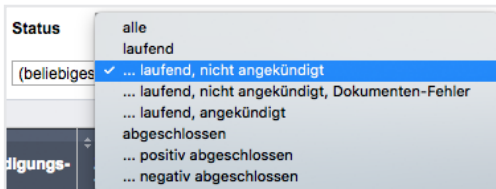



Abb. 519: Status *Mieterhöhungsprozesse*

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)

- (1) Klicken Sie auf das Symbol , um Mieterhöhungs-Prozesse für Index- und Vergleichsmiete **einzel**n auszuführen.
- (2) 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.
- (3) Die Mietverträge erscheinen auf der Registerkarte *Prüfergebnisse*.
Für Vergleichsmieten können Sie die Bewertung der Verwaltungseinheiten nach Mietspiegel ändern.

Für laufend, nicht angekündigte Mieterhöhungsprozesse Ankündigungsschreiben generieren

- (1) 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.
- (2) Die Mieterhöhungs-Prozesse werden im Status *laufend, angekündigt* angezeigt. Sie können für Mieterhöhungs-Prozesse mit dem Status *laufend, angekündigt* erneut Ankündigungsschreiben erzeugen.



Achtung!

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

Um Ankündigungsschreiben erzeugen zu können, erscheint folgende Ansicht.

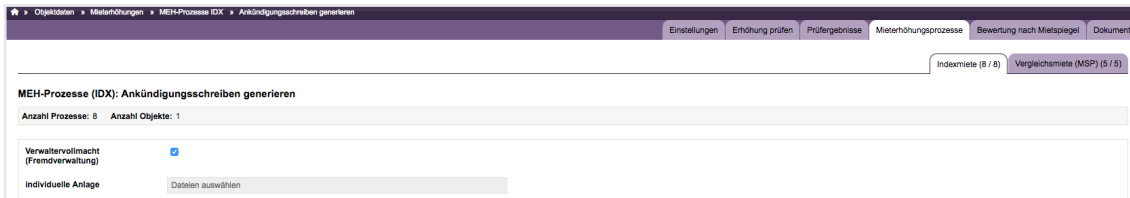


Abb. 520: Ankündigungsschreiben für Indexmiete

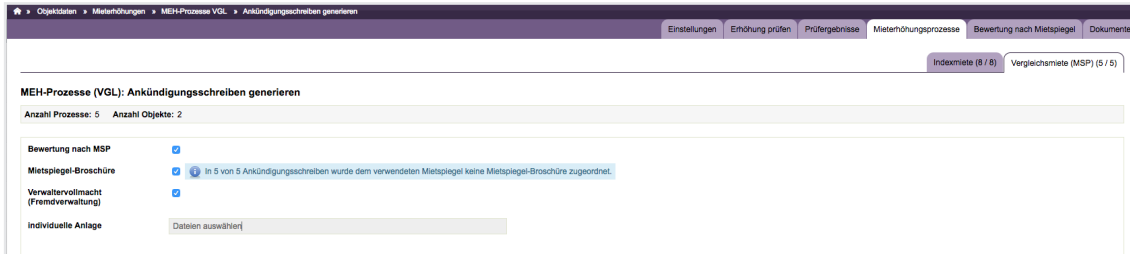


Abb. 521: Ankündigungsschreiben für Vergleichsmiete

Im oberen Teil der Ansicht sehen Sie die Anzahl der erstellten Mieterhöhungs-Prozesse und die Anzahl der davon betroffenen Objekte, für die Ankündigungsschreiben erzeugt werden sollen. Darunter werden Ihnen – je nach Mieterhöhungsart – die auswählbaren Anlagen zu den Ankündigungsschreiben angezeigt:

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

Hinweis: Für Mieter ohne SEPA-Mandate wird der Abschnitt *Geänderte Mietzahlung*, der als PreNotifikation dient, in der Vorlage automatisch ausgeblendet.

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

Widerrufsbelehrung

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

Nur für fehlerfreie Mieterhöhungs-Prozesse werden die Ankündigungsschreiben erstellt.

Ggf. kann die Auflistung der Mieterhöhungs-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 Mieterhöhungs-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 Assistent einen **Textblock** mit Informationen zur Einordnung der Verwaltungseinheiten nach Mietspiegel, der mit einem Platzhalter bei der Erzeugung in die Ankündigungsschreiben übernommen wird.





Achtung!

Entfernen Sie diesen Platzhalter nicht aus der Mastervorlage!

- (4) Klicken Sie auf das Lupen-Symbol in der Liste der Mieterhöhungsprozesse. Die Einzelansicht des Mieterhöhungs-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.
Die Ankündigungsschreiben liegen als zusammengefügt Dokument anschließend in der Registerkarte *Dokumente* des Assistenten.
Das Einzeldokument ist im Kontakt des Mieters im Adressbuch hinterlegt.

Laufend, angekündigte Mieterhöhungsprozesse positiv oder negativ abschließen

- (1) Klicken Sie auf der Registerkarte *Mieterhöhungs-Prozesse* auf das Symbol  für die Einzelansicht oder auf das Symbol  für die direkte *Bearbeitung*.
- (2) Eine neue Ansicht für die Bearbeitung öffnet sich.
Wechseln Sie den benötigten Status für *positiven* oder *negativen* Abschluss des einzelnen Mieterhöhungs-Prozesses (Index- und Vergleich-Mieterhöhung):

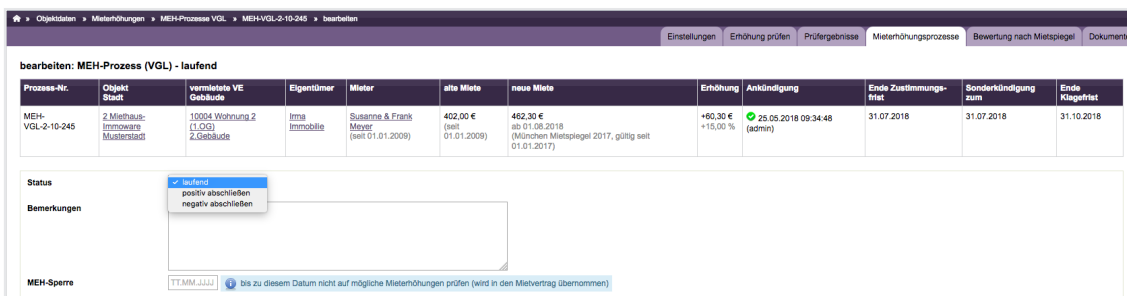


Abb. 523: Mieterhöhungs-Prozess positiv oder negativ abschließen

Laufend, angekündigte Mieterhöhungsprozesse positiv abschließen

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

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

Für Indexmieten können Sie den positiven Abschluss **einzel** oder **für alle für den positiven Abschluss markierten** Mieterhöhungs-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 Index-Mieten werden bei positivem Abschluss mit der Markierung als *Indexmiete*, dem gültigen Verbraucherpreisindex und der aktuellen Preisbasis als neue Zahlung in die Stammdaten des Mietvertrages übernommen.

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

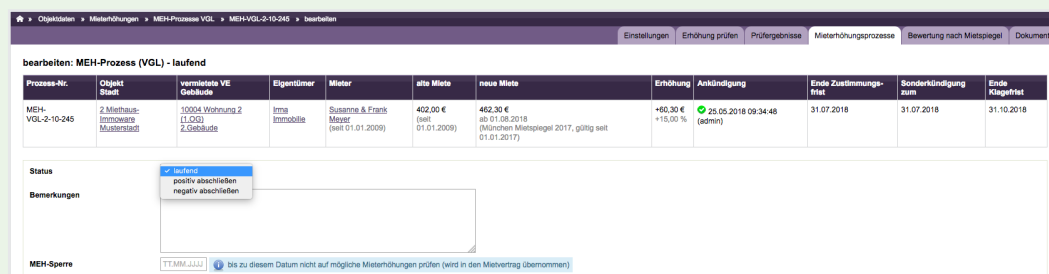


Abb. 524: Vergleichsmieterhöhungsprozess positiv abschließen

Sie können das Datum und die Art und Weise der Zustimmung und Angaben im Bemerkungsfeld erfassen und nach Bedarf den berechneten Erhöhungsbetrag (z. B. zum Abrunden) auf vollen Betrag manuell überschreiben. Achten Sie darauf, dass im Mieterhöhungs-Prozess der errechnete Betrag gemäß der MSP-Bewertung ausgewiesen bleibt. Klicken Sie auf die Schaltfläche *speichern*, um den Erhöhungsbetrag des positiven Abschlusses in die Stammdaten des Mietvertrags zu übernehmen. Nach Bedarf können Sie eine Mahnsperre setzen. Sie können die Bewertungen der Verwaltungseinheiten 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 Mieterhöhungs-Prozesse werden auf der Registerkarte *Mieterhöhungsprozesse* mit dem Status *negativ abgeschlossen* angezeigt.

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

Prozess-Nr.	Objekt Stadt	vermietete VE Gebäude	Eigentümer	Mieter	alte Miete	neue Miete	Erhöhung	Ankündigung	Ende Zustimmungsfrist	Sonderkündigung zum	Ende Klagefrist
MEH-VGL-2-10-245	2 Mietshaus-Immoware Masterstadt	10004 Wohnung 2 (1. OG) 2-Giebelde	Imma Immobilie	Susanne A. Franz Meyer (seit 01.01.2009)	402,00 € (seit 01.01.2009)	462,30 € ab 01.08.2018 (Wohnen Mietspiegel 2017, gültig seit 01.01.2017)	+60,30 € +15,00 %	25.05.2018 09:34:48 (admin)	31.07.2018	31.07.2018	31.10.2018

Abb. 525: Vergleichsmieterhöhungsprozess negativ abschließen

Sie können z. B. das Datum einer Sonderkündigung oder andere Gründe erfassen, die zur Ablehnung der Mieterhöhung 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 Mietvertrags zu übernehmen. Die alte Miete bleibt unverändert.

Bereits abgeschlossene Mieterhöhungsprozesse erneut öffnen

Positiv oder negativ abgeschlossene Mieterhöhungsprozesse können Sie erneut öffnen:

- (1) 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.
- (2) Bei einem erneut geöffneten Mieterhöhungsprozess werden die durch den vorangegangenen Abschluss übernommenen neuen Mietzahlungen in den Mietverträgen wieder gelöscht.

26.3.6 Dokumente

- (1) Klicken Sie im Objekt-Menü der *Objektübergreifenden Aktionen* auf den Menüpunkt *Mieterhöhungen*.
- (2) Öffnen Sie die Registerkarte *Dokumente*.
Die Ankündigungsschreiben als PDF-Dateien werden für jeden Mieter einzeln und als ein zusammengefügt Dokument erzeugt. Das zusammengefügte Dokument steht anschließend auf der Registerkarte *Dokumente* bereit.
Die Einzeldokumente finden Sie auf der Registerkarte für Dokumente im Adresskontakt des Mieters.
- (3) 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*.
- (4) Mieterhöhungsprozesse mit Fehlern behalten den Status *laufend, nicht angekündigt*. Korrigieren Sie die Fehler und erzeugen Sie die Anschreiben erneut.
- (5) 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.
Hinweis: Achten Sie bei mehreren zusammengeführten Dokumenten darauf, dass Sie nicht mehrfach den gleichen Mieterhöhungsprozess zur Erzeugung von Ankündigungsschreiben ausgewählt haben.
- (6) Wenn bei der erneuten Erzeugung eines Ankündigungsschreibens für einen Mieterhöhungs-Prozess mit Status *laufend, angekündigt* Fehler auftreten, wechselt der Mieterhöhungs-Prozess in den Status *laufend, nicht angekündigt*.
Das erste Ankündigungsschreiben vor dem zweiten Versuch bleibt unberücksichtigt.
Hinweis: Erstellen Sie die Ankündigungsschreiben objektweise und übermitteln diese an die Mieter, insbesondere bei einer höheren Anzahl laufender Mieterhöhungsprozesse. Sie können so unnötige Fehler vermeiden.
Im DMS sind die Dokumente in folgender Struktur hinterlegt:

Einzeldokumente der Ankündigungsschreiben eines Mieters mit dem Dateinamen

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

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

unter

alle → Kontakte → Mietername

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

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

Zusammengefügte Dokumente der Ankündigungsschreiben mit dem Dateinamen

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

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

unter

alle → Mieterhöhungen → MEH-Prozesse VGL

alle → Mieterhöhungen → MEH-Prozesse IDX

 **Geschafft!**

Sie wissen, wie Sie die umfangreichen Funktionen und Möglichkeiten des Mieterhöhungsassistenten für Ihre Mieterhöhungsprozesse nutzen können.

Erfahren Sie im nächsten Kapitel zu guter letzt, welche weiteren Funktionen Ihnen über alle genannten Funktionen noch zur Verfügung stehen.