# Musterrüge

Vorlagen für Rügen mit Nettokaltmiete (Kaltmiete + Neben- und Heizkostenvorauszahlung) und Bruttomiete (Miete beinhaltet Nebenkosten und oft auch Heizkosten) finden sich weiter unten.

Je nach Mietvertrag müssen ggf. Textbausteine A – Vormiete und/oder B – Modernisierung hinzugefügt werden.

Je nach Datum des Mietvertrags muss Textbaustein C1 oder C2 hinzugefügt werden.

## **Textbaustein A – Vormiete**

Da Sie sich in dem Mietvertrag auf eine Vormiete beziehen, so wird dies hier bis zur Klärung zunächst bestritten. Insofern weisen Sie, sollten Sie sich dennoch auf diese Ausnahme berufen wollen, unter Vorlage von schriftlichen Nachweisen innerhalb von drei Wochen, folgendes nach: Wie hoch war die Miete, die von den vorherigen Mieter\*innen zuletzt geschuldet war? Wann wurde das vorherige Mietverhältnis begonnen / wurde es vor oder nach dem geltenden Stichtag der Landesverordnung nach § 556d Abs. 2 BGB begonnen? Wenn es danach begonnen hat, wie hoch war die von den Vormieter\*innen geschuldete Miete? Gab es Mieterhöhungen, die mit den vorherigen Mieter\*innen innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Vormietverhältnisses vereinbart worden sind? Falls ja, bitte teilen Sie die Erhöhungsbeträge mit.

# **Textbaustein B - Modernisierung**

Sie beziehen sich hier auf eine Modernisierung. Wir gehen zunächst nicht davon aus, dass diese Ausnahme vorliegt. Insofern weisen Sie, sollten Sie sich dennoch auf diese Ausnahme berufen wollen, unter Vorlage von schriftlichen Nachweisen innerhalb von drei Wochen folgendes nach: Wurden in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen § 555b BGB durchgeführt, welcher Betrag einer Mieterhöhung nach § 559 Absatz 1 bis 3 BGB und § 559a Absatz 1 bis 4 BGB hätte sich daraus ergeben und welche Miete hätte dieser Erhöhungsbetrag gerechtfertigt?

Bei der Berechnung ist von der ortsüblichen Vergleichsmiete auszugeben, die bei Beginn des Mietverhältnisses ohne Berücksichtigung der Modernisierung anzusetzen wäre. Eine etwaige Erhöhung ist weiterhin auf Grund der entstandenen Kosten zu berechnen und entsprechend den Voraussetzungen der §§ 559 und 559a BGB zu erläutern.

Behaupten Sie, dass es sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung gemäß § 556fBGB handelt und berufen Sie sich insofern auf die Ausnahme? Wir gehen nicht davon aus. Umfassend ist eine Modernisierung nur, wenn sie einen solchen Umfang aufweist, dass eine Gleichstellung mit Neubauten gerechtfertigt erscheint. Dafür ist ein wesentlicher Bauaufwand erforderlich. Allgemeinhin werden insofern Investitionskosten von mindestens EUR 700/qm verlangt, um das Merkmal der umfassenden Modernisierung zu begründen (vgl. Blank/Börstinghaus, Miete,

§ 556fRn. 11). Zusätzlich erforderlich ist, dass die Wohnung in mehreren wesentlichen Bereichen verbessert wurde. Es müssen daher die wesentlichen Bestandteile der Wohnung, wie Sanitäreinrichtungen, Heizung, Fenster, Fußböden, Elektroinstallationen sowie schließlich auch und gerade der energetische Zustand einen neuzeitlichen Standard aufweisen (BGH v. 11.11.2020 - VIII ZR 369/18 -, WuM 21, 171; GE 21, 237; NZM 21, 221; ZMR 21, 375; Anm. Beyer WuM 21, 219).

Falls Sie der Auffassung sind, dass eine umfassende Modernisierung vorliegt, teilen Sie bitte die Gesamthöhe der Modernisierungskosten pro Quadratmeter Wohnfläche (unter Herausrechnung der Instandhaltungskosten) mit und wie sich diese Kosten auf die folgenden Merkmalsgruppen betragsmäßig verteilen: Sanitär, Heizung, Fenster, Fußboden, Elektroinstallationen, energetische Eigenschaften. Schon jetzt weisen wir insofern darauf hin, dass die Instandsetzungskosten bei der Modernisierung außer Betracht bleiben.

Für die vorgenannten Alternativen gilt zudem das Folgende: Werden im Zuge der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555 b BGB Erhaltungsmaßnahmen im Sinne des § 555 a Abs. 1 BGB miterledigt, ist bei der im Rahmen des § 556 f Satz 2 BGB erforderlichen Bestimmung des wesentlichen Bauaufwands jedoch ein (zeitanteiliger) Abzug der angefallenen Kosten insoweit vorzunehmen, als Bauteile oder Einrichtungen der Wohnung, die zwar noch nicht mangelhaft, aber bereits über einen erheblichen Anteil ihrer Lebensdauer (ab-)genutzt sind, durch solche von besserer Qualität ersetzt werden (BGH v. 11.11.2020 - VIII ZR 369/18 -, WuM 21, 171; GE 21, 237; NZM 21, 221; ZMR 21, 375; Anm. Beyer WuM 21, 219).

## **Textbaustein C1 – Mietvertrag nach 1.4.2020**

Es wird schon jetzt aufgefordert, die entsprechend der Differenz von zulässiger und bisher geforderter Miete entstandenen Überzahlungen seit Mietbeginn, sowie die anteilige Mietkaution herauszugeben, soweit die Mietkaution die mietvertraglich vereinbarte Höhe übersteigt, d.h. in Höhe des oben genannten Betrages. Wir rechnen mit einer Zahlung innerhalb von drei Wochen.

Künftige Mietzahlungen durch die Mieter\*innen erfolgen in Bezug auf die hier geltend gemachte Überschreitung der zulässigen Miethöhe bis auf Weiteres unter Vorbehalt.

#### Textbaustein C2 – Mietvertrag vor 1.4.2020

Es wird schon jetzt aufgefordert, die anteilige Mietkaution herauszugeben, soweit die Mietkaution die mietvertraglich vereinbarte Höhe übersteigt, d.h. in Höhe des oben genannten Betrages. Wir rechnen mit einer Zahlung innerhalb von drei Wochen

Künftige Mietzahlungen durch die Mieter\*innen erfolgen in Bezug auf die hier geltend gemachte Überschreitung der zulässigen Miethöhe bis auf Weiteres unter Vorbehalt.