

MODERNISIERUNG



Tipps und Informationen für Mieter/innen, die von Modernisierungsmaßnahmen betroffen sind

Sie haben gehört, dass in Ihrem Haus modernisiert werden soll? Sie sind vielleicht sogar froh, weil Sie eine Wärmedämmung, ein gefliestes Bad oder einen Balkon bekommen sollen?

In der Tat sind bei einigen Wohnungen aufgrund ihres schlechten Zustands und ihres unzeitgemäßen Standards Instandsetzungen und Modernisierungen überfällig. Doch diese enden allzu oft in einem Alptraum von Lärm, Dreck und unbezahlbaren Mieten!

Wir informieren Sie im Folgenden darüber, welche Rechte Sie haben und worauf Sie unbedingt achten sollten – auch dann, wenn Sie die geplanten Maßnahmen dulden wollen.

Spätestens, wenn Sie eine Modernisierungsankündigung erhalten, aber auch bereits bei Anzeichen auf eine bevorstehende Modernisierung sollten Sie unverzüglich eine unserer Beratungsstellen aufsuchen.

■ Gemeinsam auftreten!

Wir empfehlen Ihnen außerdem: Sprechen Sie mit Ihren Nachbar/innen! Organisieren Sie gegebenenfalls eine Hausversammlung mit allen betroffenen Mieter/innen, denn einheitliches Vorgehen stärkt Ihre Position. Setzen Sie sich mit unserer Geschäftsstelle in Verbindung – wir helfen Ihnen, eine Mieter/innen-Versammlung mit Teilnahme einer unserer Rechtsanwältinnen/Rechtsanwälte durchzuführen.

■ Ein einseitiges Geschäft

Viele Vermieter betreiben Modernisierungen nur als lukratives Geschäft, da sie hiermit die jährliche Miete um bis zu 8% der Modernisierungskosten erhöhen dürfen. So bringt eine Modernisierung zwar manchmal eine höhere Wohnqualität, zugleich aber auch soziale Unsicherheit, weil die dadurch bedingten höheren Mieten viele Haushalte in einem kaum zu verkraftenden Maß belasten. Für Viele bleibt über kurz oder lang nur

noch der Auszug. Modernisierungen verringern auch den ohnehin knappen preiswerten Wohnungsbestand und tragen dazu bei, das gesamte Mietenniveau nach oben zu treiben.

■ Modernisierung oder Erhaltung?

Es gibt viele Arten der Modernisierung: Manche Vermieter wollen nur eine einbruchshemmende Wohnungstür einsetzen oder eine Brandwand dämmen, andere neue Fenster oder ein Bad einbauen. In manchen Fällen soll das ganze Haus umfassend modernisiert und der Wohnwert allgemein verbessert werden. Allerdings können solche „Verbesserungen“ auch überfällige Erhaltungsmaßnahmen beinhalten. Das BGB unterscheidet zwischen Erhaltung (§ 555a BGB) und Modernisierung (§ 555b BGB). Die Erhaltung umfasst dabei alle Maßnahmen, die dazu dienen, den Zustand des Mietobjekts zu erhalten oder Schäden oder Mängel in der Wohnung, am oder

im Haus zu beseitigen, um die Wohnung wieder in einen vertragsgerechten Zustand zu versetzen – z. B. Reparatur der Heizung, der Wasser- oder Elektroleitungen.

Die Unterscheidung zwischen Erhaltung und Modernisierung ist wichtig, weil nur die Kosten für die Modernisierung auf die Mieter/innen umgelegt werden dürfen.

Was ist eigentlich Modernisierung?

Modernisierungsmaßnahmen sind nach der gesetzlichen Definition (§ 555b BGB) bauliche Veränderungen, durch die

- Endenergie nachhaltig eingespart wird; sogenannte energetische Modernisierung (z.B. Verbesserung der Wärmedämmung),
- nachhaltig nicht erneuerbare Primärenergie eingespart oder das Klima geschützt wird (z.B. Einbau einer Solaranlage),
- der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird (z.B. Umrüstung auf sparsame Toiletten-spülung oder Einbau von Wasserzählern),

- der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird (z.B. Verbesserung von Zuschnitt, Schallschutz, Belichtung, Belüftung, sanitären Einrichtungen, Heizung und Kochmöglichkeiten),
- oder die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden (z. B. Schaffung oder Ausbau von Gemeinschaftseinrichtungen auf dem Grundstück wie Spielplatz, Grünanlagen etc., Aufzugeinbau),
- neuer Wohnraum geschaffen wird (z.B. Dachgeschossausbau),
- Maßnahmen, die Vermieter nicht zu vertreten haben (s. u.).

■ Eine Modernisierung muss angekündigt werden

Vermieter dürfen nicht nach eigenem Belieben mit Maßnahmen zur Modernisierung beginnen. Sie sind vielmehr verpflichtet, Ihnen die Modernisierungsmaßnahmen spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform anzukündigen (§ 555c Absatz 1 BGB). Textform bedeutet dabei, dass die Ankündigung auch per Fax oder E-Mail verschickt werden darf und nicht eigenhändig unterschrieben sein muss. Eine mündliche Ankündigung (zum Beispiel auf einer „Informationsveranstaltung“) ist dagegen nicht ausreichend. Halten Vermieter die dreimonatige Ankündigungsfrist nicht ein, ist die Modernisierungsankündigung unwirksam. Es besteht dann keine Duldungspflicht hinsichtlich dieser Maßnahmen. Werden die Maßnahmen dennoch, z. B. im Außenbereich durchgeführt, hat dies zur Folge, dass sich der Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Mieterhöhung nach hinten verschiebt (s. Modernisierung ohne Ankündigung).

Manchmal setzen Vermieter den Mieter/innen extrem kurze Fristen, in denen sie erklären sollen, ob sie die Maßnahmen dulden wollen. Kürzer als die Frist für die Härteeinwände der Mieter/innen (siehe unten) darf eine derartige Erklärungsfrist in der Regel nicht sein. Ist dies bei Ihnen doch der Fall, suchen Sie bitte unbedingt eine unserer Beratungsstellen auf, um abzuklären, ob hier tatsächlich eine Verpflichtung besteht, sich zu äußern.

Nur wenn die Modernisierung mit geringen Einwirkungen auf die Wohnung verbunden ist und zu keiner oder nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung – maximal 5% der monatlichen Nettokaltmiete (z. B. beim Einbau von Rauchwarnmeldern o. ä.) – führt, sind Vermieter nicht an die o. g. Formalien einer Modernisierungsankündigung gebunden (Bagatellklausel des § 555c Absatz 4 BGB).

Was muss die Ankündigung enthalten?

Vermieter müssen Ihnen mitteilen:

- die Art der jeweiligen Maßnahme und den voraussichtlichen Umfang in wesentlichen Zügen
- den voraussichtlichen Beginn und die voraussichtliche Dauer der Arbeiten
- die zu erwartende Mieterhöhung sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten (bei Heizungseinbau auch die monatlich voraussichtlich zu zahlenden Heizkostenvorschüsse)

Das gilt sowohl für Modernisierungen innerhalb Ihrer Wohnung als auch für Arbeiten außerhalb der Wohnung und zwar auch dann, wenn später für einzelne Maßnahmen keine Mieterhöhung verlangt werden soll.

Verzögert sich der Baubeginn erheblich oder ändern sich die Umstände der Modernisierung wesentlich, müssen die Maßnahmen erneut angekündigt werden.

Vermieter haben nach § 559c BGB auch die Möglichkeit, die Mieterhöhung nach Modernisierungen im „vereinfachten Verfahren“ durchzuführen. Die Ankündigung muss dann – neben den o. g. Angaben – den Hinweis enthalten, dass nach dem „vereinfachten Verfahren“ abgerechnet werden soll. Die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten müssen sie in dem Fall nicht mitteilen.

■ Duldungspflicht und Härtegründe

Erfüllt die Modernisierungsankündigung die genannten Anforderungen, heißt dies aber noch nicht, dass Sie die Maßnahmen in jedem Fall dulden müssen.

Wann brauchen Sie eine Modernisierung nicht zu dulden?

Sie haben das Recht, die Duldung zu verweigern, wenn die vorgesehenen Maßnahmen für Sie oder Ihre Haushaltsangehörigen eine Härte bedeuten würde, die auch unter Berücksichtigung der Interessen des Vermieters und anderer Mieter/innen sowie im Hinblick auf Energieeinsparung und Klimaschutz nicht zu rechtfertigen ist (§ 555d Absatz 2 BGB).

Allgemeine Härtegründe

Härtegründe, die sich auf die Duldungspflicht auswirken, können sein:

- Unzumutbarkeit von Schmutz, Lärm oder zeitweiligem Umzug in eine andere Wohnung (beispielsweise aufgrund von Krankheit, Alter, Schwangerschaft oder Examen)
- erhebliche Beeinträchtigung durch Bauarbeiten (zum Beispiel sind Bad und Toilette längere Zeit nicht benutzbar)
- Dauer der Maßnahmen (z. B. von mehr als einem Jahr mit Erforderlichkeit eines Umzugs)
- unzumutbare bauliche Folgen durch die Modernisierung (wie Grundrissänderungen)
- unzumutbarer Zeitpunkt der Bauarbeiten (etwa Austausch von Fenstern oder Heizung im Winter)
- Beginn der Maßnahmen kurz vor Ihrem Auszug
- nach Zugang der Modernisierungsankündigung erklärte Sonderkündigung
- eigene Modernisierungen werden hinfällig (beispielsweise soll die mit Zustimmung des Vermieters selbst eingebaute Heizungsanlage ausgetauscht werden)

Finanzielle Härte

Eine sogenannte finanzielle Härte liegt vor, wenn die Miete (inkl. Vorauszahlungen) nach dem Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen etwa 30-40% des Haushaltseinkommens (netto) ausmacht. Es handelt sich hierbei um Richtwerte, die sich in der Rechtsprechung durchgesetzt haben,

denn das Gesetz selbst sieht keine zahlenmäßige Grenze vor. Zum Haushaltseinkommen zählen die Einkommen aller Haushaltsangehörigen. Sind mehrere Mieter/innen Vertragspartei, wird das Einkommen aller Vertragsparteien berücksichtigt, unabhängig davon, ob sie die Wohnung auch tatsächlich nutzen. Keine finanzielle Härte liegt vor, wenn die Mieterhöhung durch Wohngeld aufgefangen werden kann bzw. das Amt die Miete weiterhin voll zahlt oder bei übermäßig großem Wohnraum (Single in 120 qm-Wohnung). Aber auch hier gibt es Ausnahmen. Ob tatsächlich eine unzumutbare Härte vorliegt, ist immer einzelfallabhängig und wird im Streitfall individuell durch das Gericht geprüft. Lassen Sie sich im Zweifel hierzu bei uns beraten.

Nicht berücksichtigt wird der Härteeinwand zudem, wenn die Mietsache in einen allgemein üblichen Zustand versetzt wird oder Vermieter die Maßnahmen nicht zu vertreten haben (s. u.). Wird das „vereinfachte Verfahren“ angewendet, können Sie ebenfalls keine finanzielle Härte geltend machen.

Vorsicht: Der Einwand der finanziellen Härte wirkt sich grundsätzlich nicht auf die Duldungspflicht aus. Er spielt lediglich eine Rolle für das sich der Modernisierung anschließende Mieterhöhungsverfahren.

Was ist ein „allgemein üblicher Zustand“?

Als „allgemein üblich“ gilt, wenn mindestens zwei Drittel aller Mietwohnungen gleichen Alters im gesamten Bundesland diesen Ausstattungsstandard aufweisen. Für Berliner Mieter/innen bedeutet dies, dass sie sich beispielsweise beim erstmaligen Einbau eines Bads oder einer Heizung nicht auf den Einwand der finanziellen Härte berufen können.

Wann haben Vermieter eine Maßnahme nicht zu vertreten?

Vermieter haben Maßnahmen nicht zu vertreten, wenn sie durch Gesetze oder Verordnungen zu deren Durchführung verpflichtet werden, z. B. Installation von Rauchmeldern, Wärmedämmmaßnahmen an Kellerdecken, Dachgeschossböden, Heiz- und Warmwasserleitungen oder Austausch einer veralteten Heizung aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Vermieter behaupten derartige Verpflichtungen nur allzu gern, um den Mieter/innen den finanziellen Härteeinwand abzuschneiden. Aber: Nicht jede Fassadenmodernisierung (Wärmedämmung) ist durch das GEG vorgeschrieben.

Genau prüfen!

Prüfen Sie genau, ob oben genannte Härtegründe auf Sie zutreffen. Bevor Sie sich entscheiden und bevor Sie irgendetwas unterschreiben, sollten Sie sich unbedingt beraten lassen!

Härtegründe rechtzeitig mitteilen

Vermieter sollen in der Ankündigung auf die Möglichkeit des Härteeinwands sowie dessen Form und Frist hinweisen (§ 555c Absatz 2 BGB). Wenn Sie Härteeinwände geltend machen wollen, müssen Sie dem Vermieter diese mitteilen und zwar bis zum Ablauf des Monats, der auf den

Zugang der Modernisierungsankündigung folgt (§ 555d Absatz 3 BGB).

Beispiel: Haben Sie im Juni eine Modernisierungsankündigung erhalten, muss die Mitteilung Ihrer Härteeinwände spätestens bis zum 31. Juli beim Vermieter eingehen.

Waren Sie unverschuldet an der Einhaltung dieser Frist gehindert (z. B. durch eine schwere Erkrankung), müssen Sie die Mitteilung unverzüglich nachholen, sobald der Hinderungsgrund weggefallen ist und gleichzeitig die Umstände benennen, die Sie an der Einhaltung der Frist gehindert haben.

Für die Mitteilung genügt die Textform (Fax, E-Mail). Wir empfehlen aber dringend, eine derartig wichtige Mitteilung schriftlich (d. h. als Papierbrief mit Unterschrift) zu verfassen, diese vorab zu faxen und dann per Einschreiben zu versenden oder per Boten/Botin überbringen zu lassen oder persönlich abzugeben.

Versäumen Sie die Frist ohne ausreichende Entschuldigung, obwohl in der Ankündigung darauf hingewiesen wurde, können Sie sich auf die Härtegründe auch in späteren Gerichtsverfahren nicht mehr berufen. Dies gilt für alle Härteeinwände.

Wurde der Hinweis unterlassen, gilt die Ausschlussfrist nicht. Finanzielle Härtegründe müssen jedoch spätestens bis zum Beginn der Baumaßnahmen mitgeteilt werden.

Was passiert, wenn Sie die Modernisierung nicht dulden?

Haben Sie keine Angst: Eine Kündigung zum Zweck der Modernisierung ist unzulässig! Eine Kündigung wegen Vertragsverstoßes kann nur ausnahmsweise ohne vorheriges Duldungsurteil in Betracht kommen, wenn Mieter/innen ganz offensichtlich zur Duldung vor allem von Erhaltungsmaßnahmen verpflichtet sind und diese dennoch beharrlich verweigern und hierdurch eine Schädigung der Mietsache droht.

Wollen Vermieter modernisieren, müssen diese Sie auf Duldung verklagen, wenn Sie erklärt haben, nicht zu dulden. Dann entscheidet das Gericht, ob Sie die Modernisierung dulden müssen oder nicht.

Aber Vorsicht: Lassen Sie, wenn Sie die Modernisierung nicht dulden wollen und nicht zur Duldung verurteilt wurden, auf keinen Fall Handwerker/innen in die Wohnung! Dies kann als stillschweigende Duldung der Modernisierungsmaßnahmen ausgelegt werden. Sie riskieren, später die Modernisierungsmieterhöhung zahlen zu müssen!

Modernisierungsvereinbarungen

Sogenannte Modernisierungsvereinbarungen (§ 555f BGB) sind Verträge, die Vermieter häufig mit den Mieter/innen schließen wollen, um eine Modernisierung reibungslos voranzutreiben. Bei solchen Vereinbarungen ist immer Vorsicht geboten, da sie mietrechtliche Schutzklauseln außer Kraft setzen können. Bevor Sie eine solche Vereinbarung unterschreiben, sollten Sie sich unbedingt beraten lassen!

Was tun, wenn Ihr Vermieter eigenmächtig handelt?

Modernisierung ohne Ankündigung

Wird eine Modernisierungsmaßnahme ohne Ankündigung durchgeführt und dulden Sie diese in Kenntnis, dass es sich um eine Modernisierung handelt, können Vermieter eine Mieterhöhung auch ohne vorherige Modernisierungsankündigung geltend machen. Die fehlende Ankündigung führt lediglich dazu, dass Sie die Modernisierungsmieterhöhung erst neun Monate nach deren Erhalt zahlen müssen (§ 559b Absatz 2 Nr. 1 BGB).

Maßnahmen innerhalb der Wohnung

Sollte gegen Ihren Willen bzw. ohne, dass Sie zur Duldung verurteilt worden sind, mit Modernisierungsmaßnahmen begonnen werden, können Sie dies – soweit es Arbeiten innerhalb Ihrer Wohnung betrifft – dadurch verhindern, dass Sie Handwerker/innen keinen Zutritt zu Ihrer Wohnung gestatten. Lassen Sie sich nicht unter Druck setzen!

Maßnahmen außerhalb der Wohnung

Eine Modernisierungsankündigung ist nicht Voraussetzung für eine Mieterhöhung, wenn Sie die Maßnahme dulden. Dies gilt auch für Maßnahmen außerhalb der Wohnung (Wärmedämmmaßnahmen, Aufzuganbau etc.), sofern Sie über Art und Umfang der Maßnahme wenigstens in groben Zügen unterrichtet sind. Wollen Sie eine Außenmaßnahme nicht dulden, müssen Sie der Maßnahme nachweisbar widersprechen. Es kann im Einzelfall auch geboten sein, die Baumaßnahmen mittels einstweiliger Verfügung des Gerichts zu stoppen. Lassen Sie sich beraten, wie Sie am zweckmäßigsten vorgehen sollten.

Wenn Sie die Modernisierung dulden müssen oder wollen

Aufwundersersatz

Sie haben Anspruch auf angemessenen Ersatz (auch als Vorschuss) von Aufwendungen, die infolge der Modernisierungsarbeiten notwendig werden. Beispiele sind: Abdeckfolien gegen Baustaub für Ihre Einrichtung, selbst geleistete Umräum- und Reinigungsarbeiten oder zusätzliche Mietkosten für eine Umsetzwohnung, falls Sie während der Baumaßnahmen nicht in Ihrer Wohnung bleiben können (§§ 555d Absatz 6, 555a Absatz 3 BGB). Natürlich müssen Sie Ihre Aufwendungen – auch selbst geleistete Arbeitsstunden – belegen können.

Mietminderung

Achtung: Bei energetischen Modernisierungen ist für die Dauer der ersten drei Monate eine Mietminderung wegen der Beeinträchtigung durch Lärm, Schmutz usw. ausgeschlossen. Bei allen anderen Maßnahmen bleibt das Minderungsrecht erhalten.

Dokumentieren Sie in jedem Fall ab Beginn der Bauarbeiten die damit verbundenen Beeinträchtigungen genau (Protokolle, Zeugen, Fotos).

Mindern Sie nicht „drauflos“! Am sichersten ist es, bei Beginn der Baumaßnahmen schriftlich mitzuteilen, dass Sie die Miete wegen der Beeinträchtigungen unter dem Vorbehalt der Rückforderung zahlen und Sie sich eine Mietminderung vorbehalten. Nach Abschluss der Arbeiten können Sie dann mithilfe unserer Beratung realistische Minderungsbeträge ermitteln und die überzahlte Miete zurückfordern.

Mieterhöhung nach Modernisierung

Nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen kann eine Erhöhung der Miete verlangt werden (§ 559 Absatz 1 BGB).

Höhe und Kappungsgrenze

Grundsätzlich dürfen 8% der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete umgelegt werden. Allerdings ist hierbei durch § 559 Absatz 3a BGB eine weitere Grenze zu beachten. Innerhalb von 6 Jahren darf sich die Miete

- bei Mieten über 7,00 EURO/m²/nettokalt nicht um mehr als 3,00 EURO/m²/nettokalt,
- bei Mieten unter 7,00 EURO/m²/nettokalt nicht um mehr als 2,00 EURO/m²/nettokalt erhöhen.

Somit dürfen Vermieter zwar innerhalb von 6 Jahren mehrfach modernisieren – eine Erhöhung der Miete auf insgesamt mehr als 3,00 EURO/m²/nettokalt bzw. 2,00 EURO/m²/nettokalt ist aber nicht zulässig. Dies gilt jedoch nur für Modernisierungsmieterhöhungen.

Vereinfachtes Verfahren

Machen Vermieter Kosten bis max. 10.000 Euro je Wohnung inklusive Erhaltungskosten geltend, darf nach dem „vereinfachten Verfahren“ abgerechnet werden (§ 559c BGB). Zu den o. g. Kappungsgrenzen kommt dann noch eine weitere: Innerhalb von 5 Jahren darf sich die Miete insgesamt um nicht mehr als umgerechnet 46,67 Euro pro Monat erhöhen.

Weitere Modernisierungsmieterhöhungen sind nun für die Dauer von 5 Jahren ausgeschlossen; die Kappungsgrenze ist erreicht.

Modernisierungsmieterhöhungen außerhalb des „vereinfachten Verfahrens“ sind während der 5 Jahre unzulässig. Hiervon ausgenommen sind jedoch Mieterhöhungen, die auf Maßnahmen beruhen, zu denen Vermieter gesetzlich verpflichtet sind – diese Verpflichtung aber bei Durchführung des vereinfachten Verfahrens nicht kannten – oder Modernisierungen aufgrund eines Wohnungseigentümerbeschlusses durchführen, der frühestens 2 Jahre nach der letzten Modernisierungsmieterhöhung gefasst wurde.

Aufgrund der komplexen Regelungen in diesem Bereich empfehlen wir dringend, Ihre Modernisierungsmieterhöhung in einer unserer Beratungsstellen überprüfen zu lassen.

Beispiel: Der Vermieter hat Modernisierungskosten von 12.000 Euro für Ihre Wohnung ermittelt, möchte aber nach dem „vereinfachten Verfahren“ abrechnen. Er kann dann nur Kosten von 10.000 Euro geltend machen:

Kostenansatz	10.000 Euro
Abzgl. 30% Erhaltungspauschale	– 3.000 Euro
umlagefähige Kosten	7.000 Euro
Umlage i.H.v. 8% = 560 Euro/Jahr	
Mieterhöhung: 46,67 Euro/Monat	

Abzug der Erhaltungskosten

Durch die Modernisierung erledigen sich oftmals seit Langem überfällige Erhaltungsmaßnahmen. Die Kosten der fällig gewordenen Erhaltungsmaßnahmen müssen Vermieter von den Gesamtkosten abziehen. Dies gilt auch, wenn die Bauteile noch funktionsfähig und die Instandhaltungsmaßnahmen noch nicht „fällig“ waren. Die Höhe ist ggfs. durch eine Schätzung zu ermitteln. Sie sollten daher rechtzeitig vor der Modernisierung Beweise sichern (zum Beispiel ausführliche Dokumentation der Mängel durch Zeug/innen, Fotos, Kostenvoranschläge usw.).

Im „vereinfachten Verfahren“ betragen die Abzüge pauschal 30% der Kosten. Ausnahme: Kosten für Instandsetzungsmaßnahmen, die infolge von Modernisierungsarbeiten notwendig wurden (wie Putz- oder Malerarbeiten zur Ausbesserung modernisierungsbedingter Schäden), diese gehören zu den Modernisierungskosten und können in die Mieterhöhung einfließen.

Beispiel für die Trennung von Modernisierungs- und Erhaltungskosten:

Ein Einfachfenster müsste für 400 Euro repariert werden. Der Vermieter setzt stattdessen ein Isolierglasfenster für 1.000 Euro ein:

Isolierglasfenster	1.000 Euro
Ersparte Instandsetzung	– 400 Euro
Modernisierungskosten	= 600 Euro
monatliche Mieterhöhung 8% von 600 Euro	= 48 Euro : 12 = 4,00 Euro

Abzug von Fördermitteln

Wenn Vermieter für Modernisierungen eine öffentliche Förderung erhalten, müssen sie die Mieter/innen darüber bei der Mieterhöhung informieren. Öffentliche Förderungen mindern die Modernisierungsmieterhöhung. Auch zinsverbilligte Darlehen (zum Beispiel von der KfW) werden angerechnet, sofern nicht nach dem „vereinfachten Verfahren“ abgerechnet wird.

Abzug weiterer Kosten vor Mieterhöhung

Daneben gibt es weitere Kostenbestandteile, die nicht zu einer Mieterhöhung führen dürfen und deshalb ebenfalls vorher abgezogen werden müssen. Dazu gehören:

- Mieterleistungen (z.B. Eigenbeteiligung)
- Kapital-, Finanzierungs- und Verwaltungskosten
- überzogener Modernisierungsaufwand, der über die tatsächlich notwendigen Kosten hinausgeht

Mieterhöhungserklärung

Die Mieterhöhung darf frühestens nach Abschluss der Modernisierungsarbeiten verlangt werden. Die Erhöhung muss in Textform erklärt, aufgrund der tatsächlichen Kosten berechnet und erläutert werden. Aus der Erklärung muss ersichtlich sein, dass umlagefähige Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 555b BGB durchgeführt wurden, welche Kosten für Ihre Wohnung entstanden sind und welche Mieterhöhung sich monatlich daraus ergibt. Wird nach dem „vereinfachten Verfahren“ abgerechnet, muss in der Mieterhöhungserklärung hierauf hingewiesen werden. Lassen Sie die

Mieterhöhung in einer Beratungsstelle prüfen. Erst recht gilt dies, wenn Sie eine „vorläufige Mieterhöhung“ erhalten.

Modernisierung und Mietspiegel

Nach einer Modernisierung müssen Vermieter nicht zwangsläufig eine Modernisierungsmieterhöhung verlangen. Sie können die Miete auch nach § 558 BGB (siehe unsere Infoschrift „Mieterhöhung“) erhöhen. Werden beide Varianten der Mieterhöhung nebeneinander geltend machen, kommen Sie unbedingt in unsere Beratung!

Achtung: Nach dem Berliner Wohnraumversorgungsgesetz und der Kooperationsvereinbarung „Leistungsfähige Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ vom April 2017 und den dazu getroffenen Ergänzungsvereinbarungen ist für Mieter/innen der sechs städtischen Wohnungsgesellschaften (Degewo, Gesobau, Gewobag, Howoge, Stadt und Land, WBM) die Umlage der Modernisierungskosten auf maximal 6% der Jahresmiete begrenzt und die Miete darf 10% der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht überschreiten. Auch hier greift die Härtefallregelung. Allerdings begründet die Kooperationsvereinbarung bislang keine Rechtsansprüche der Mieter/innen.

Wohngeldanspruch?

Die Miete nach der Modernisierung wird deutlich höher sein als Ihre alte Miete. Prüfen Sie daher, ob Sie Anspruch auf (höheres) Wohngeld haben (www.stadtentwicklung.berlin.de).

Fälligkeit

Liegt eine wirksame Mieterhöhungserklärung vor, ist die neue Miete mit Beginn des dritten Monats nach dem Zugang der Mieterhöhungserklärung zu zahlen.

Beispiel: Das Mieterhöhungsschreiben geht Ihnen im Januar zu. Die erhöhte Miete ist dann ab April zu zahlen.

Diese Frist verlängert sich um sechs Monate, wenn die Modernisierungsmaßnahmen gar nicht oder fehlerhaft angekündigt wurden oder wenn die tatsächliche Mieterhöhung gegenüber der Modernisierungsankündigung um mehr als 10% nach oben abweicht.

Für das Beispiel oben hieße das, dass die Mieterhöhung erst ab Oktober gezahlt werden muss.

Wann ist eine Mieterhöhung ausgeschlossen?

Eine Mieterhöhung nach Modernisierung ist ausgeschlossen wenn:

- durch die Modernisierung lediglich nicht erneuerbare Primärenergie eingespart wird
- neuer Wohnraum geschaffen wird
- eine finanzielle Härte vorliegt
- eine Staffelmiete vereinbart wurde
- eine Indexmiete vereinbart wurde (Ausnahme: nicht vom Vermieter zu vertretende Modernisierungsmaßnahme)
- die Kappungsgrenzen für bereits erfolgte Mieterhöhungen erreicht sind (s. o.)
- die Modernisierung bereits vor Abschluss des Mietvertrags beendet war

Sonderkündigungsrecht für Mieter/innen

Vermieter dürfen zum Zweck der Modernisierung nicht kündigen. Mieter/innen haben aber in zwei Fällen ein Sonderkündigungsrecht:

1. Bei erheblichen Modernisierungsmaßnahmen haben Sie nach Zugang der Modernisierungsankündigung das Recht, außerordentlich mit gesetzlicher Frist zu kündigen. Die Kündigung muss bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugangsmonat der Modernisierungsankündigung folgt, für den Ablauf des darauf folgenden Monats erfolgen (§ 555e BGB).

Beispiel: Wenn Sie die Ankündigung am 14. Juli erhalten haben, können Sie bis 31. August mit Wirkung zum 30. September kündigen.

2. Nach Zugang der Mieterhöhungserklärung können Sie das Mietverhältnis bis zum Ende des zweiten Monats, der auf den Zustellungsmonat der Mieterhöhungserklärung folgt, für den Ablauf des übernächsten Monats kündigen (§ 561 BGB).

Beispiel: Sie erhalten die Mieterhöhungserklärung im Juni. Die Kündigung muss bis Ende August beim Vermietersgehen, das Mietverhältnis endet zum 31. Oktober.

Kündigen Sie, tritt die Mieterhöhung nicht ein.

Bitte beachten Sie: Wir vermitteln Ihnen hiermit zwar viele Tipps und Informationen, können jedoch nur einen Überblick geben und auch nur die Rechtslage bei Druck einbeziehen. Diese allgemeinen Informationen ersetzen nicht die für Ihren konkreten Fall erforderliche individuelle Rechtsberatung. Nehmen Sie zur Beratung die nötigen Unterlagen mit (Mietvertrag, Modernisierungsankündigung, Vereinbarungen zur Mietermodernisierung, Mieterhöhungen nach Modernisierung usw.) und auch einen Nachweis über Ihre Mitgliedschaft (das aktuelle MieterEcho auf Ihren Namen oder einen Zahlungsbeleg).



BERLINER MIETER GEMEINSCHAFT E.V. Berlins engagierte und preisgünstige Mieterorganisation bietet

- Persönliche Mietrechtsberatung durch spezialisierte Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte
- Beratungsstellen in allen Bezirken
- Telefonische Mietrechtsberatung
- Sozialberatung
- Rechtsschutz bei Mietprozessen
- Umfangreiches Informationsmaterial
- Unterstützung von Hausversammlungen

Möckernstraße 92/Ecke Yorckstraße 10963 Berlin

Tel. 030 – 2168001 www.bmgev.de