

# MODERNISIERUNG



## Tipps für Mieter/innen, in deren Wohnungen Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen

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

In der Tat sind bei einigen Wohnungen auf Grund ihres schlechten Zustandes und ihres unzeitgemäßen Standards Instandsetzungen und Modernisierungen überfällig. Doch leider verkehrt sich der Traum vom „schöner Wohnen“ allzu oft in einen Alptraum von Lärm, Dreck und unbezahlbaren Mieten!

Wir wollen Sie im Folgenden darüber informieren, welche Rechte Sie als Mieter/innen haben und worauf Sie unbedingt achten sollten – auch dann, wenn Sie die geplanten Maßnahmen dulden wollen. Als Mitglied der Berliner MieterGemeinschaft können Sie sich bei Unklarheiten oder bei Streit mit dem Vermieter anwaltlich beraten lassen. Spätestens wenn Sie eine Modernisierungsankündigung erhalten, aber auch schon, wenn Sie Anzeichen feststellen, die auf eine bevorstehende Modernisierung (z. B. außerhalb Ihrer Wohnung) hinweisen, sollten Sie eine unserer Beratungsstellen aufsuchen.

### ■ Ein einseitiges Geschäft

Modernisierung könnte ein Fortschritt sein – wenn sie von den Wünschen und Möglichkeiten der Mieter/innen bestimmt wäre. Dies ist jedoch oft nicht der Fall, weil eine Modernisierung von so manchem Hausbesitzer nur als lukratives Geschäft betrieben wird, denn der Vermieter kann die jährliche Miete um 11% der für die Modernisierung der Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.

So bringt eine Modernisierung zwar zumeist eine höhere Wohnqualität, zugleich aber auch soziale Unsicherheit, weil die dadurch bedingten – mitunter horrend – höheren Mieten viele Haushalte oft in einem kaum zu verkraftenden Maß belasten. Vielen Mieter/innen bleibt über kurz oder lang nur noch der Auszug. Modernisierungen verringern auch den preiswerten Wohnungsbestand und

tragen so dazu bei, das gesamte Mietenniveau immer weiter nach oben zu treiben. Mit Hilfe von modernisierungsbedingten Mieterhöhungen kann ein Hausbesitzer die Miete leicht verdoppeln! Modernisierung dient überdies häufig der Umwandlungsspekulation, d. h. sie ist oft die Vorstufe zur Umwandlung eines Mietshauses in Eigentumswohnungen. Auch dadurch droht die Vertreibung von alteingesessenen Mieter/innen.

### ■ Modernisierung oder Instandsetzung?

Es gibt viele Arten der Modernisierung: Mancher Hauseigentümer will nur einen rückkanalfähigen Breitbandkabelanschluss installieren oder eine Brandwand dämmen, ein anderer neue Fenster, ein Bad oder eine Zentralheizung einbauen. In man-

chen Fällen soll das ganze Haus durchgreifend modernisiert und der Wohnwert allgemein verbessert werden. Allerdings können sich hinter solchen „Verbesserungen“ auch überfällige Instandsetzungsarbeiten verstecken: Um eine Instandsetzung handelt es sich, wenn Schäden oder Mängel in der Wohnung, am oder im Haus beseitigt werden, um die Wohnung wieder in einen vertragsgerechten Zustand zu versetzen – z. B. durch die Reparatur der Heizung, der Wasser- oder Elektroleitungen. Instandsetzung und keinesfalls Modernisierung ist auch das Auswechseln morscher Kastendoppelfenster durch einfache Isolierglasfenster.

Die Unterscheidung zwischen Instandsetzung und Modernisierung ist deshalb so wichtig, weil Instandsetzungskosten im Unterschied zu Modernisierungskosten nicht auf die Miete umgelegt werden dürfen.

## Beispiel für die Trennung von Modernisierungs- und Instandsetzungskosten:

Ein Einfachfenster müsste für 150,00 Euro repariert werden. Der Vermieter setzt stattdessen ein Isolierglasfenster für 450,00 Euro ein:

Isolierglasfenster	450,00 Euro
Ersparte Instandsetzung	– 150,00 Euro
Modernisierungskosten	= 300,00 Euro
Jahresmieterhöhung: 11% von	300,00 Euro
	= 33,00 Euro
Monatliche Mieterhöhung:	
33 Euro : 12 Monate =	2,75 Euro

## ■ Was ist Modernisierung?

Als Modernisierung bezeichnet das Gesetz Maßnahmen des Vermieters, die entweder den Gebrauchswert der Wohnung nachhaltig erhöhen oder die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern. Maßnahmen zur nachhaltigen Einsparung von Wasser, Heizenergie und Energie allgemein gelten ebenfalls als Modernisierung. Auch die Schaffung neuen Wohnraums – z. B. ein Dachgeschossausbau – stellt eine Modernisierungsmaßnahme im Sinne des Gesetzes dar (§ 554 Abs. 2 Satz 1 und § 559 BGB).

Sie müssen wissen: Ob eine Modernisierung vorliegt, hängt nicht von Ihrer persönlichen Wertung ab, sondern ob die Maßnahme objektiv, also allgemein in den für das Mietobjekt in Betracht kommenden Mieterkreisen, eine Wohnwertverbesserung darstellt.

### Typische Modernisierungsmaßnahmen

#### 1) Gebrauchswert der Wohnung

Maßnahmen in/an der Wohnung: Verbesserung des Zuschnitts, des Schallschutzes, der Belüftung und Belüftung, Energie- und Wasserversorgung, Entwässerung, sanitären Einrichtungen, Beheizung und Kochmöglichkeiten. Maßnahmen außerhalb der Wohnung: Schaffung oder Ausbau von Gemeinschaftseinrichtungen auf dem Grundstück (wie Spielplatz, Grünanlagen), Fahrstuhleinbau.

#### 2) Energieeinsparung

Wesentliche Verbesserung der Wärmedämmung, wesentliche Verminderung des Energieverlusts und des Energieverbrauchs bei zentralen Heizungs- und Warmwasseranlagen, Umrüstungen für den Anschluss an eine vergleichsweise günstigere Fernwärmeversorgung. Verringerung des Stromverbrauchs, z. B. bei Heizungsanlagen, Fahrstühlen, Hausbeleuchtungen.

#### 3) Wassereinsparung

Umrüstung auf 6l-Wasserkästen, Einbau von Spartasten, Einbau von Wasserzählern.

## ■ Eine Modernisierung muss angekündigt werden

Der Vermieter hat nicht das Recht, nach eigenem Belieben mit Maßnahmen zur Modernisierung zu beginnen. Er ist vielmehr verpflichtet, den Mieter/innen die Modernisierungsmaßnahmen spätestens drei Monate vor Beginn in Textform anzukündigen (§ 554 Abs. 3 Satz 1 BGB). Die Textform erfordert keine eigenhändige Unter-

schrift und die Modernisierungsankündigung kann auch per Fax oder E-Mail verschickt werden.

## Was muss die Ankündigung enthalten?

Der Vermieter muss Ihnen in Textform mitteilen:

- die Art der Maßnahmen und deren voraussichtlichen Umfang und Beginn
- die voraussichtliche Dauer der Arbeiten
- die zu erwartende Mieterhöhung

Das gilt sowohl für Modernisierungen innerhalb Ihrer Wohnung (z. B. Heizungseinbau) als auch für Arbeiten außerhalb der Wohnung, für die der Vermieter später eine Mieterhöhung fordern will (z. B. Wärmedämmung).

Soll eine Heizung eingebaut werden, muss der Vermieter Ihnen den monatlich zu zahlenden Heizkostenvorschuss mitteilen.

Sie sollten Ihrerseits Auskunft darüber verlangen, ob die Modernisierungsarbeiten öffentlich gefördert werden – weil dies bei der Mieterhöhung zu berücksichtigen ist – und ob Sie während der Bauarbeiten in der Wohnung verbleiben können. Verzögert sich der Baubeginn erheblich oder ändern sich die Umstände der Modernisierung wesentlich, muss die Ankündigung wiederholt werden.

## Modernisierung ohne Ankündigung

Führt der Vermieter eine Modernisierungsmaßnahme ohne Ankündigung durch und duldet der Mieter/die Mieterin diese in Kenntnis, dass es sich um eine Modernisierung handelt, kann der Vermieter eine Mieterhöhung auch ohne vorherige Modernisierungsankündigung geltend machen.

Eine Ankündigung ist ausnahmsweise dann entbehrlich, wenn die Modernisierung nur mit geringen Einwirkungen auf die Wohnung verbunden ist und zu keiner oder nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung – max. 5 % der monatlichen Kaltmiete – führt (Bagatellklausel des § 554 Abs. 3 Satz 3 BGB).

## ■ Duldungspflicht und Überlegungsfrist

Erfüllt die Modernisierungsankündigung die genannten Anforderungen, haben Sie ab deren Zugang drei Monate Zeit um zu prüfen, ob Sie die Modernisierung dulden müssen. Denn laut Gesetz sind Sie zur Duldung von Modernisierungsmaßnahmen verpflichtet, es sei denn, diese stellen für Sie eine nicht zu rechtfertigende Härte dar (§ 554 Abs. 2 Satz 2-4 BGB).

## Wann brauchen Sie eine Modernisierung nicht zu dulden?

Sie haben das Recht, die Modernisierung abzulehnen, wenn die vorgesehenen Maßnahmen für Sie oder Ihre Familie/Ihre Haushaltsangehörigen eine Härte bedeuten würde, die auch unter Berücksichtigung der Interessen des Vermieters und anderer Mieter/innen nicht zu rechtfertigen ist. Hier die wichtigsten bisher akzeptierten Ablehnungsgründe, wann Sie eine Modernisierung nicht zu dulden brauchen:

- keine wirksame Ankündigung vorliegt (außer bei Bagatellmaßnahmen)

- die Maßnahmen kurz vor Ihrem Auszug aus der Wohnung erfolgen oder wenn im Winter unzumutbare Arbeiten durchgeführt werden sollen (z. B. Auswechseln von Fenstern oder Einbau einer Heizung)

- Sie nach Zugang der Modernisierungsankündigung von Ihrem Sonderkündigungsrecht Gebrauch gemacht haben

- Sie oder ein Familienmitglied krank, alt, schwanger oder im Examen sind, sodass Schmutz, Lärm oder zeitweiliger Umzug in eine andere Wohnung unzumutbar sind.

Der Personenkreis, der unter dem Gesichtspunkt unzumutbarer Härte zu berücksichtigen ist, umfasst nicht nur die eigenen Familienangehörigen, sondern auch Lebenspartner und deren Angehörige sowie andere Personen, die dauerhaft zum Haushalt des Mieters/der Mieterin gehören. Zu den Ablehnungsgründen gehören auch:

- erhebliche Beeinträchtigung durch die vorzunehmenden Arbeiten (wenn Sie z. B. über längere Zeit Bad und Toilette nicht benutzen können)

- unzumutbare bauliche Folgen der Modernisierung (z. B. durch erhebliche Grundrissänderungen)

- vorausgegangene Aufwendungen des Mieters/der Mieterin (Sie haben z. B. Ihre Wohnung vor einiger Zeit und mit Zustimmung des Vermieters selbst modernisiert)

- beabsichtigte Luxusmodernisierung (z. B. Verwendung handbemalter Fliesen, Einbau einer Sauna, Anbau eines Schwimmbads)

- eine, gemessen an Ihren Einkommensverhältnissen, zu erwartende unzumutbare Mieterhöhung (die so genannte Härteklausele).

Die Härteklausele bleibt als Ablehnungsgrund außer Betracht, wenn die gemieteten Räume oder sonstige Teile des Gebäudes durch Modernisierung lediglich in einen „allgemein üblichen“ Zustand versetzt werden. Sie müssen dann die Modernisierung trotzdem dulden.

## Was heißt „allgemein üblicher Zustand“?

„Allgemein üblich“ ist ein Zustand dann, wenn mindestens zwei Drittel aller Mietwohnungen gleichen Alters innerhalb der Region diesen Ausstattungsstandard aufweisen.

Als Region sind nach der Rechtsprechung des BGH die Bundesländer aufzufassen.

Für Berliner Mieter/innen bedeutet dies, dass sie den Einbau eines Bads oder einer Zentralheizung allein aus finanziellen Härtegründen nicht verhindern können.

Prüfen Sie genau, ob einer oder gar mehrere der oben genannten Ablehnungsgründe bei Ihnen vorliegen. Bevor Sie sich entscheiden und bevor Sie irgendetwas unterschreiben, sollten Sie sich unbedingt persönlich anwaltlich beraten lassen!

## 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 Mieterversammlung vorzubereiten und mit Teilnahme eines Rechtsanwalts/einer Rechtsanwältin, durchzuführen.

## ■ Was passiert, wenn Sie die Modernisierung nicht dulden?

Haben Sie keine Angst: Eine Kündigung durch den Vermieter zum Zwecke der Modernisierung ist unzulässig! Und keine Sorge, Schadensersatzansprüche, z. B. wegen Verzögerung des Bauablaufs, kann der Vermieter wegen einer begründet verweigerten Duldung nicht geltend machen. Will der Vermieter trotzdem modernisieren, muss er Sie auf Duldung verklagen. Dann entscheidet das Gericht, ob Sie die Modernisierung dulden müssen oder nicht.

Es ist Ihr gutes Recht, es auf einen Prozess ankommen zu lassen, wenn Sie (nach anwaltlicher Beratung) der Meinung sind, die Modernisierungsmaßnahmen nicht dulden zu müssen.

**Aber Vorsicht:** Lassen Sie auf keinen Fall Handwerker in die Wohnung! Dies könnte als Zustimmung ausgelegt werden. Sie haben damit die Modernisierungsmaßnahmen nämlich „stillschweigend“ geduldet und riskieren dann auch, später die Modernisierungserhöhung zahlen zu müssen!

**Vorsicht** auch vor dem Abschluss von Modernisierungsvereinbarungen, die alle rechtlichen Schutzklauseln für Sie außer Kraft setzen! Sie sollten sich deshalb unbedingt in einer unserer Beratungsstellen individuell beraten lassen.

## ■ Was tun, wenn Ihr Vermieter eigenmächtig handelt?

### Maßnahmen innerhalb der Wohnung

Sollte Ihr Vermieter gegen Ihren Willen bzw. ohne dass Sie zur Duldung verurteilt worden sind, mit den Modernisierungsmaßnahmen beginnen, können Sie dies – soweit es Arbeiten innerhalb Ihrer Wohnung betrifft – dadurch verhindern, dass Sie den Handwerkern keinen Zutritt zu Ihrer Wohnung gestatten. Lassen Sie sich nicht unter Druck setzen und lassen Sie keine Handwerker in die Wohnung!

### Maßnahmen außerhalb der Wohnung

Vom Kammergericht wurde entschieden, dass eine ordnungsgemäße Modernisierungsankündigung nicht Voraussetzung für eine Mieterhöhung ist, wenn der Mieter/die Mieterin die Maßnahme duldet. Dies gilt auch für Maßnahmen außerhalb der Wohnung (Wärmedämmmaßnahme an der Fassade, Fahrstuhlneubau etc.), sofern die Mieter/innen über Art und Umfang der Maßnahme wenigstens in groben Zügen unterrichtet sind. Will der Mieter/die Mieterin eine Außenmaßnahme nicht dulden, so muss er/sie der Maßnahme – angesichts beginnender Bautätigkeiten – nachweisbar widersprechen. Es kann auch geboten sein, die Baumaßnahmen mittels einstweiliger Verfügung des Gerichts zu verhindern. Lassen Sie sich beraten, wie Sie am zweckmäßigsten vorgehen sollen.

## ■ Wenn Sie die Modernisierung dulden müssen

### Aufwendungsersatz

Sie haben Anspruch auf angemessenen Ersatz von Aufwendungen, die infolge der Modernisierungsarbeiten notwendig wurden – von Abdeckfolien

für Ihre Möbel gegen Baustaub über erforderliche Reinigungskosten bis zur Mietdifferenz zwischen Ihrer alten Miete und einer höheren Miete in einer Umsetzwohnung, falls Sie während der Baumaßnahmen nicht in Ihrer Wohnung bleiben können (§ 554 Abs. 4 BGB).

### Mietminderung

Sie können die Miete mindern, wenn die Wohnungsnutzung während der Bauarbeiten durch Lärm, Staub, Kälte u. ä. erheblich beeinträchtigt wird. Vor einer Mietminderung sollten Sie jedoch unbedingt zur Beratung gehen!

Notieren Sie von Beginn der Baumaßnahmen an gewissenhaft und detailliert die auftretenden Beeinträchtigungen.

## ■ Mieterhöhung nach Modernisierung

Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen oder andere bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen, die er nicht zu vertreten hat, durchgeführt, kann er eine Erhöhung der Miete verlangen (§ 559 Abs.1 BGB; § 11 II. BV; § 10 WoBindG; §§ 4 und 6 NMV).

### Abzug der Kosten für Instandsetzung vor Mieterhöhung

Durch die Modernisierung erledigen sich oftmals die seit langem überfälligen Instandsetzungsarbeiten. Kosten der fällig gewordenen Instandsetzung muss der Vermieter von den Gesamtkosten der Modernisierung abziehen. Die Höhe der ersparten Instandsetzungskosten muss der Vermieter nachweisen. Der Mieter/die Mieterin muss die notwendig gewesene Instandsetzung, also die Reparaturbedürftigkeit, möglichst genau im Einzelnen darlegen. Deshalb sollten Sie rechtzeitig vor Durchführung der Modernisierung Beweise sichern (z. B. ausführliche Dokumentation der Schäden durch Zeugen, Fotos, Kostenvoranschläge u. a.).

Es sei nochmals betont: Für Instandsetzung darf keine Mieterhöhung, d. h. kein Wertverbesserungszuschlag, verlangt werden! Der Vermieter ist verpflichtet, die Wohnung während der Mietzeit in einem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten, Sie haben somit Anspruch auf eine laufend instand gehaltene Wohnung!

Es gibt nur eine Ausnahme: Instandsetzungsmaßnahmen, die infolge von Modernisierungsarbeiten notwendig wurden (z. B. Putzarbeiten oder Malerarbeiten zur Ausbesserung modernisierungsbedingter Schäden), gehören zu den Modernisierungskosten und können mit der Mieterhöhung weitergegeben werden.

### Unser Rat:

Wenn Ihre Wohnung und Ihr Haus Mängel aufweisen, sollten Sie und Ihre Nachbar/innen schnellstens eine Mängelliste anfertigen und vom Vermieter unter Fristsetzung die Beseitigung der Mängel fordern (siehe auch unsere Infoschrift „Mängelbeseitigung“). Sollte der Vermieter nicht reagieren, können Sie Ihre Ansprüche auf dem Klageweg durchsetzen. Lassen Sie sich wegen der Einzelheiten unbedingt beraten.



### Wurden die Fördermittel herausgerechnet?

Der Vermieter muss den Mieter/innen bezüglich öffentlicher Förderung alle Informationen geben, die diese brauchen, um die Berechtigung der Mieterhöhung überprüfen zu können. Bei Modernisierungen mit öffentlichen Mitteln oder Finanzierungshilfen sind die sich aus der öffentlichen Förderung/aus Finanzierungshilfen ergebenden Kürzungsbeträge in Abzug zu bringen. Auch der finanzielle Vorteil aus zinsverbilligten Darlehen ist bei der Modernisierungsmieterhöhung zu berücksichtigen. Der Umfang der öffentlichen Förderung ist in den jeweils geltenden Berliner Modernisierungsrichtlinien geregelt und ist den Mieter/innen darzulegen. Derzeit gibt es jedoch so gut wie keine öffentliche Förderung (in Form von Zuschüssen) von Modernisierungsmaßnahmen.

### Abzug weiterer Kosten vor Mieterhöhung

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

- Mieterleistungen
- Kapital-, Finanzierungs- und Verwaltungskosten
- überzogener Modernisierungsaufwand, der über die tatsächlich notwendigen Kosten hinausgeht.

### Mieterhöhungserklärung

Die Mieterhöhung muss in Textform erklärt werden. Sie darf frühestens nach Abschluss der Modernisierungsarbeiten und Vorliegen der Rechnungen verlangt werden. Die Berechnung der Mieterhöhung muss auf den entstandenen Kosten basieren und ist zu erläutern. Aus ihr muss ersichtlich sein, welche Modernisierungskosten für die jeweilige Wohnung entstanden sind und welche Mieterhöhung sich monatlich daraus ergibt.

Wenn Sie eine „vorläufige Mieterhöhung“ erhalten, sollten Sie auf jeden Fall eine Beratungsstelle aufsuchen.

## Wohngeldanspruch?

Die neue Miete nach der Modernisierung wird deutlich höher liegen als Ihre alte Miete. Prüfen Sie daher, ob Sie nun vielleicht Anspruch auf Wohngeld haben (Infos im Internet <http://www.stadtentwicklung.berlin.de>).

## ■ Mieterhöhung im freifinanzierten Wohnungsbau

Die Miete darf nach erfolgter Modernisierung entweder nach § 558 BGB bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden oder es dürfen nach § 559 BGB 11% der Modernisierungskosten jährlich auf die Miete umgelegt werden. Der Vermieter darf wegen der Modernisierung nur nach einer der beiden Methoden die Miete erhöhen.

Da die Umlage der Kosten nach § 559 BGB in der Regel dem Vermieter mehr Gewinn bringt, wird er zumeist 11% der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete umlegen. Denn nach rund neun Jahren hat er seine Modernisierungskosten über die Umlage wieder hereingeholt, die Mieter/innen aber zahlen immer weiter.

Begrenzt wird die Mieterhöhung wegen Modernisierung durch § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG). Lassen Sie sich beraten, wenn die nach Modernisierung verlangte Miete die Miete für vergleichbare Wohnungen wesentlich überschreitet.

## Fälligkeit

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

Beispiel: Das Mieterhöhungsschreiben geht Ihnen im Lauf des Monats August zu. Die erhöhte Miete ist dann ab November zu zahlen.

Diese Frist verlängert sich um sechs Monate, wenn der Vermieter Ihnen vor der Modernisierung die voraussichtliche Mieterhöhung nicht mitgeteilt hat oder wenn die tatsächliche Mieterhöhung gegenüber dieser Mitteilung um mehr als 10% nach oben abweicht.

Beispiel für eine solche Fristverlängerung: Das Mieterhöhungsschreiben ist Ihnen im Lauf des Monats August zugegangen. Die erhöhte Miete wäre normalerweise ab November zu zahlen, sie ist aber auf Grund der sechsmonatigen Fristverlängerung erst ab Mai fällig.

Eine rückwirkende Mieterhöhung ist unzulässig.

## ■ Mieterhöhung im sozialen Wohnungsbau

### Modernisierung nur mit IBB-Zustimmung

Im sozialen Wohnungsbau wirken sich Modernisierungsmaßnahmen in der Erhöhung der Kostenmiete aus. Voraussetzung dafür ist, dass die Investitionsbank Berlin (IBB) der Modernisierung als Wertverbesserung zugestimmt hat – ohne diese Zustimmung ist die Erhöhung der Miete nicht zulässig. Die IBB muss bei ihrer Entscheidung die zu erwartende Mieterhöhung berücksichtigen.

Dem Mieterhöhungsverlangen muss der Vermieter eine Wirtschaftlichkeitsberechnung oder einen Auszug daraus oder eine Zusatzberechnung zur Wirtschaftlichkeitsberechnung beifügen (§ 11 II. BV, § 10 WoBindG, §§ 4 und 6 NMV).

## Fälligkeit

Hat der Vermieter eine ordnungsgemäße Mieterhöhungserklärung vor dem 15. eines Monats abgegeben, müssen Sie die erhöhte Miete ab dem folgenden Monat zahlen; hat der Vermieter die Erklärung erst nach dem 15. eines Monats abgegeben, so müssen Sie die Miete erst ab dem übernächsten Monat zahlen.

**Beispiel 1:** Das Mieterhöhungsschreiben geht Ihnen am 12. August zu. Die erhöhte Miete ist ab September zu zahlen.

**Beispiel 2:** Das Mieterhöhungsschreiben geht Ihnen am 23. August zu. Die erhöhte Miete ist erst ab Oktober zu zahlen.

Verlangt der Vermieter eine rückwirkende Mieterhöhung, lassen Sie sich beraten. Sie sollten zur Beratung unbedingt Ihren Mietvertrag mitnehmen.

## ■ Wann ist eine Mieterhöhung ausgeschlossen?

Eine Mieterhöhung nach Modernisierung ist ausgeschlossen, wenn:

- Sie eine Staffelmiete vereinbart haben
- Sie eine Indexmiete vereinbart haben (Ausnahme: Hat der Vermieter hat die von ihm durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen nicht zu vertreten, kann er die Miete wegen dieser Maßnahmen nach § 559 BGB erhöhen.)
- die Modernisierung bereits vor Abschluss des Mietvertrages beendet war.

## ■ Sonderkündigungsrecht für Mieter/innen bei Modernisierung

Der Vermieter darf zum Zweck der Modernisierung nicht kündigen. Mieter/innen haben aber ein Sonderkündigungsrecht und zwar in folgenden zwei Fällen:

- Nach Zugang der Modernisierungsankündigung haben Sie 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 (§ 554 Abs. 3 Satz 2 BGB).

**Beispiel:** Wenn Sie die Ankündigung am 14. Juli erhalten haben, können Sie bis 31. August mit Wirkung zum 30. September kündigen (allerdings nur bei erheblichen Modernisierungsmaßnahmen).

- Nach Zugang der Mieterhöhungserklärung können Sie das Mietverhältnis bis zum Ende des zweiten Kalendermonats, 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 mit Wirkung zum 31. Oktober erfolgen. Kündigen Sie, tritt die Mieterhöhung nicht ein.

## Kürzere Kündigungsfrist im sozialen Wohnungsbau

Achtung: Im sozialen Wohnungsbau haben Sie eine kürzere Kündigungsfrist. Sie können gemäß § 11 Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) spätestens am dritten Werktag des Kalendermonats, von dem an Ihre Miete erhöht werden soll, zum Ablauf des nächsten Kalendermonats kündigen. Beispiel: Bei Mieterhöhung ab 1. Juni – Kündigung bis zum 3. Juni mit Wirkung zum 31. Juli. Kündigen Sie, tritt die Mieterhöhung nicht ein.

## Mietermodernisierung

Bauliche Veränderungen durch die Mieter/innen bedürfen der Zustimmung des Vermieters. Meist enthält der Mietvertrag hierzu Regelungen. Wollen Sie Ihre Wohnung modernisieren, sollten Sie möglichst alles in einer Modernisierungsvereinbarung regeln. In der Vereinbarung sollten Sie auf jeden Fall Festlegungen dazu treffen, dass weitere Modernisierungsmaßnahmen nur einvernehmlich durchgeführt werden dürfen. Des Weiteren sollten Sie darauf achten, dass Regelungen zur Übernahme der Einrichtungen oder Einbauten und Entschädigung bei vorzeitigem Auszug getroffen werden. Vor dem Abschluss einer solchen Vereinbarung sollten Sie sich unbedingt anwaltlich in einer unserer Beratungsstellen beraten lassen.

## Barrierefreiheit in der Wohnung

Mieter/innen können vom Vermieter die Zustimmung zu einem behindertengerechten Umbau der Wohnung verlangen, wenn dies erforderlich ist. Es bleibt im Zweifelsfall abzuwägen, ob das berechnete Interesse des Mieters/der Mieterin an einem Umbau das mögliche Interesse des Vermieters an der unveränderten Erhaltung der Wohnung überwiegt. Der Vermieter kann bei Zustimmung eine zusätzliche Sicherheit für späteren Rückbau verlangen (§ 554 a BGB).

**Zum Schluss sei nochmals betont: Mit dieser Infoschrift vermitteln wir Ihnen zahlreiche Informationen und Tipps, aber im Einzelfall ist immer eine individuelle mietrechtliche Beratung notwendig.**



## 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. 216 80 01 [www.bmgev.de](http://www.bmgev.de)