

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 Zentralheizung, 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 leider verkehrt sich der Traum vom „schöner Wohnen“ allzu oft in einen Albtraum 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. 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 bereits bei Anzeichen auf eine bevorstehende Modernisierung (auch außerhalb Ihrer Wohnung), sollten Sie unverzüglich eine unserer Beratungsstellen aufsuchen.

■ Ein einseitiges Geschäft

Modernisierung könnte ein Fortschritt sein – wenn sie von den Wünschen und Möglichkeiten der Mieter/innen bestimmt wäre. Das ist jedoch oft nicht der Fall, weil viele Vermieter eine Modernisierung als lukratives Geschäft betreiben, denn sie können die jährliche Miete um 11% der für die Modernisierung aufgewendeten Kosten erhöhen.

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

gesamte Mietenniveau immer weiter nach oben zu treiben. Eine Verdoppelung oder sogar Verdreifachung der Miete aufgrund von Modernisierungsmietserhöhungen ist insbesondere bei Altmietverträgen keine Seltenheit mehr. Zudem folgt einer Modernisierung häufig die Umwandlung eines Miethauses in Eigentumswohnungen. Auch dadurch droht die Vertreibung von Mieter/innen. Das am 1. Mai 2013 in Kraft getretene Mietrechtsänderungsgesetz (MietRÄndG) ermöglicht Vermietern, ihre Modernisierungsbestrebungen noch leichter umzusetzen.

■ Modernisierung oder Erhaltung?

Es gibt viele Arten der Modernisierung: Mancher Vermieter will nur eine einbruchhemmende Woh-

nungstür einsetzen oder eine Brandwand dämmen, ein anderer neue Fenster, ein Bad oder eine Zentralheizung einbauen. In manchen Fällen soll das ganze Haus umfassend modernisiert und der Wohnwert allgemein verbessert werden. Allerdings können solche „Verbesserungen“ auch überfällige Erhaltungsmaßnahmen beinhalten. Seit Inkrafttreten des MietRÄndG unterscheidet das BGB zwischen Maßnahmen zur Erhaltung der Mietsache (§ 555a BGB) und Modernisierung (§ 555b BGB). Die Erhaltung umfasst dabei sowohl Instandhaltungs- als auch Instandsetzungsmaßnahmen. Zur Instandhaltung gehören alle Maßnahmen, die dazu dienen, den Zustand des Mietobjekts zu erhalten. 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. Reparatur

der Heizung, der Wasser- oder Elektroleitungen. Die Unterscheidung zwischen Erhaltung und Modernisierung ist wichtig, weil die Kosten für die Erhaltung im Unterschied zu Modernisierungskosten nicht auf die Miete umgelegt werden dürfen.

Beispiel für die Trennung von Modernisierungs- und Erhaltungskosten:

Ein Einfachfenster müsste für 200 Euro repariert werden. Der Vermieter setzt stattdessen ein Isolierglasfenster für 600 Euro ein:

Isolierglasfenster	600 Euro
Ersparte Instandsetzung	– 200 Euro
Modernisierungskosten	= 400 Euro
Jahresmieterhöhung: 11% von	400 Euro
	= 44 Euro
Monatliche Mieterhöhung:	
44 Euro : 12 Monate =	3,67 Euro

Was ist Modernisierung?

Modernisierungsmaßnahmen sind nach der gesetzlichen Definition (§ 555b BGB) bauliche Veränderungen des Vermieters, durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung), durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird, durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht oder die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden. Um eine Modernisierung handelt es sich auch, wenn Baumaßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat und die keine Erhaltungsmaßnahmen sind, sowie das Schaffen neuen Wohnraums, z. B. durch Dachgeschossausbau.

Typische Modernisierungsmaßnahmen:

- **Einsparung von Endenergie (energetische Modernisierung)**
z. B. Verbesserung der Wärmedämmung
- **Einsparung von Primärenergie oder Klimaschutz**
z. B. Installation einer Solaranlage, Hofensiegelung
- **Wassereinsparung**
z. B. Umrüstung auf 3-Liter-Toiletten-spülungen, Einbau von Spartasten, Einbau von Wasserzählern
- **Gebrauchswertterhöhung der Wohnung**
z. B. Verbesserung von: Zuschnitt, Schallschutz, Belichtung, Belüftung, sanitären Einrichtungen, Beheizung und Kochmöglichkeiten
- **Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse**
z. B. Schaffung oder Ausbau von Gemeinschaftseinrichtungen auf dem Grundstück (Spielplatz, Grünanlagen), Aufzueinbau

Eine Modernisierung muss angekündigt werden

Der Vermieter kann nicht nach eigenem Belieben mit Maßnahmen zur Modernisierung beginnen. Er ist vielmehr verpflichtet, Ihnen die Modernisierungsmaßnahmen spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform anzukündigen (§ 555c Absatz 1 BGB). Die Textform erfordert keine eigenhändige Unterschrift, die Modernisierungsankündigung kann auch per Fax oder E-Mail verschickt werden. Eine mündliche Ankündigung ist nicht ausreichend.

Was muss die Ankündigung enthalten?

Der Vermieter muss Ihnen mitteilen:
– die Art der Maßnahmen und deren 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 (z. B. Fensteraustausch, Badeinbau) als auch für Arbeiten außerhalb der Wohnung, für die der Vermieter später eine Mieterhöhung fordern will (z. B. Wärmedämmung, Schaffung eines Spielplatzes).
Seit Inkrafttreten des MietRÄndG soll der Vermieter in der Ankündigung auch auf die Möglichkeit des Härteeinwands sowie dessen Form und Frist hinweisen (§ 555c Absatz 2).

Sie sollten Auskunft darüber verlangen, ob die Modernisierung öffentlich gefördert wird – 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 der Vermieter die Maßnahmen erneut ankündigen.

Modernisierung ohne Ankündigung

Führt der Vermieter eine Modernisierungsmaßnahme ohne Ankündigung durch und dulden Sie diese in Kenntnis, dass es sich um eine Modernisierung handelt, kann der 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).

Eine Ankündigung ist ausnahmsweise entbehrlich (Bagatellklausel des § 555c Absatz 4 BGB), wenn die Modernisierung nur mit geringen Einwirkungen auf die Wohnung verbunden ist und zu keiner oder nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung – maximal 5% der monatlichen Nettokaltmiete – führt.

Duldungspflicht und Überlegungsfrist

Erfüllt die Modernisierungsankündigung die genannten Anforderungen, haben Sie ab deren Zugang drei Monate Zeit zu prüfen, ob Sie die Modernisierung dulden müssen. Sie sind gesetz-

lich verpflichtet, Modernisierungsmaßnahmen zu dulden (§ 555d Absatz 1 BGB), es sei denn, diese bedeuten für Sie, Ihre Familie oder sonstige Haushaltsangehörige eine nicht zu rechtfertigende Härte (§ 555d Absatz 2 BGB).

Wenn eine Härte entsteht

Damit die Härteeinwände berücksichtigt werden, müssen Sie dem Vermieter diese in Textform mitteilen, und zwar bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt.

Beispiel: Wenn Sie im Juni eine Modernisierungsankündigung erhalten, muss die Mitteilung des Härtegrunds spätestens bis Ende Juli beim Vermieter eingehen.

Versäumen Sie die Frist, obwohl in der Ankündigung darauf hingewiesen wurde, ist Ihr Einwand ausgeschlossen und die Härte bleibt bei der Frage der Duldung der Maßnahmen unberücksichtigt (§ 555d Absatz 3).

Achtung: Der Einwand der finanziellen Härte wird seit der Mietrechtsreform nicht mehr bereits bei der Duldungspflicht berücksichtigt, sondern ausschließlich bei der Entscheidung über die nachfolgende Modernisierungsmieterhöhung.

Hat der Vermieter vergessen, in der Ankündigung auf Form und Frist des Härteeinwands hinzuweisen, gilt die Ausschlussfrist nicht. Die Härtegründe müssen Sie dann jedoch spätestens bis zum Beginn der Baumaßnahmen dem Vermieter mitteilen.

Wann brauchen Sie eine Modernisierung nicht zu dulden?

Sie haben das Recht, die Modernisierung abzulehnen, wenn die vorgesehenen Maßnahmen für Sie oder Ihre Familie bzw. 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.

Hier die wichtigsten bisher akzeptierten Härtegründe:

- es liegt keine wirksame Ankündigung vor (außer bei Bagatellmaßnahmen),
- die Maßnahmen sollen kurz vor Ihrem Auszug aus der Wohnung erfolgen,
- im Winter sollen unzumutbare Arbeiten durchgeführt werden (z. B. Austausch von Fenstern oder Heizung),
- Sie haben nach Zugang der Modernisierungsankündigung von Ihrem Sonderkündigungsrecht Gebrauch gemacht,
- Sie oder ein Familienmitglied sind krank, alt, schwanger oder im Examen, sodass Schmutz, Lärm oder ein zeitweiliger Umzug in eine andere Wohnung unzumutbar sind,
- die vorzunehmenden Arbeiten führen zu einer erheblichen Beeinträchtigung (z. B. wenn Sie über längere Zeit Bad und Toilette nicht benutzen können, das gilt insbesondere für ältere Mieter/innen),
- die Modernisierung führt zu unzumutbaren baulichen Folgen (z. B. Grundrissänderungen),
- Ihre vorausgegangenen Aufwendungen werden hinfällig (z. B. wenn Sie Ihre Wohnung mit Zustimmung des Vermieters selbst modernisiert haben),

– es ist eine Luxusmodernisierung (z. B. Verwendung sehr teurer Fliesen, Einbau einer Sauna oder eines Schwimmbads) beabsichtigt.

Die Härteklausele bleibt außer Betracht, wenn Ihre Wohnung oder Teile des Gebäudes durch die Modernisierung lediglich in einen „allgemein üblichen“ Zustand versetzt werden oder wenn der Vermieter die Maßnahme nicht zu vertreten hat.

Was ist „allgemein üblicher Zustand“?

Als „allgemein üblich“ gilt, wenn mindestens zwei Drittel aller Mietwohnungen gleichen Alters in der Region diesen Ausstattungsstandard aufweisen. Als Region gilt nach der Rechtsprechung des BGH das Bundesland. Für Berliner Mieter/innen bedeutet dies, dass sie den erstmaligen Einbau eines Bads oder einer Heizung – auch bei finanzieller Härte – bei ordnungsgemäßer Ankündigung nicht verhindern können. Lassen Sie die Ankündigung deshalb unbedingt prüfen.

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. Wärmedämmmaßnahmen an Kellerdecke, Dachgeschossboden, Heiz- und Warmwasserleitungen oder Austausch einer veralteten Heizung aufgrund der Energieeinsparverordnung.

Genau prüfen!

Prüfen Sie genau, ob einer oder gar mehrere der oben genannten Härtegründe auf Sie zutrifft. Bevor Sie sich entscheiden und bevor Sie irgendetwas unterschreiben, sollten Sie sich unbedingt persönlich in einer unserer Beratungsstellen 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 Zweck 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! Damit haben Sie nämlich „stillschweigend“ die Modernisierungsmaßnahmen geduldet und riskieren dann auch, später die Modernisierungsmieterhöhung zahlen zu müssen!

Vorsicht auch vor dem Abschluss von Modernisierungsvereinbarungen (§ 555f BGB), die alle rechtlichen Schutzklauseln für Sie außer Kraft setzen! Sie sollten sich dazu unbedingt in einer unserer Beratungsstellen 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 Modernisierungsmaßnahmen beginnen wollen, 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!

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, Aufzugaubau etc.), sofern die 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 auch geboten sein, die Baumaßnahmen mittels einstweiliger Verfügung des Gerichts zu verhindern. Lassen Sie sich bei uns beraten, wie Sie am zweckmäßigsten vorgehen sollen.

Wenn Sie die Modernisierung dulden müssen

Aufwendungsersatz

Sie haben Anspruch auf angemessenen Ersatz von Aufwendungen (auch als Vorschuss), die infolge der Modernisierungsarbeiten notwendig wurden – von Abdeckfolien gegen Baustaub für Ihre Einrichtung 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 (§§ 555d Absatz 6, 555a Absatz 3 BGB).

Mietminderung

Achtung: Bei energetischen Modernisierungen (die nach dem 1. Mai 2013 angekündigt wurden) ist für die Dauer der ersten drei Monate eine Mietminderung ausgeschlossen. Hierzu zählen beispielsweise die Anbringung einer Wärmedämmung, der Einbau von Isolierglasfenstern oder der Einbau einer effizienteren Heizanlage. Kommt

es bei diesen Maßnahmen zu Beeinträchtigungen durch Lärm, Schmutz usw., können Sie anders als früher nicht mindern, sondern müssen in den ersten drei Monaten die volle Miete zahlen.

Schwierig wird es in Fällen, bei denen Vermieter mehrere Maßnahmen auf einmal durchführen oder bei Mischmaßnahmen, z. B. wenn Vermieter eine heruntergekommene Fassade nicht nur reparieren, sondern auch noch eine Wärmedämmung anbringen. Für die Instandsetzung der Fassade bleibt das Minderungsrecht erhalten, aber für die Wärmedämmung greift der Minderungs Ausschluss für drei Monate. Ob der Lärm und Schmutz nun von der Instandsetzung oder von der Wärmedämmung kommt, werden Sie im Zweifel kaum unterscheiden können. Wichtig ist daher, dass Sie von Beginn der Baumaßnahmen an gewissenhaft und detailliert die auftretenden Beeinträchtigungen dokumentieren, damit Sie belegen können, durch welche Maßnahmen die Beeinträchtigungen verursacht wurden.

Bei allen anderen Maßnahmen wie Balkonanbau, Einbau eines Bads oder Dachgeschossausbau bleibt das Minderungsrecht bestehen, wenn die Wohnungsnutzung während der Bauarbeiten durch Lärm, Staub, Kälte usw. erheblich beeinträchtigt wird. Auch hier sollten Sie die Beeinträchtigungen dokumentieren, am besten unter Zuhilfenahme von Fotos und Zeugen.

Wichtig: Lassen Sie sich vor einer Mietminderung immer beraten!

Mieterhöhung nach Modernisierung

Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, kann er eine Erhöhung der Miete verlangen (§ 559 Absatz 1 BGB).

Finanzielle Härte

Die Mieterhöhung ist ausgeschlossen, wenn die modernisierungsbedingte Mieterhöhung bei Ihnen zu finanzieller Härte führt, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist (§ 559 Absatz 4 BGB). Damit diese jedoch berücksichtigt wird, müssen Sie dem Vermieter den Einwand der finanziellen Härte innerhalb der gesetzlich festgelegten Frist, d. h. bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt, in Textform mitteilen.

Als finanzielle Härte gilt, wenn die Miete nach dem Abschluss der Modernisierungsarbeiten mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens ausmacht (einige Gerichte gehen auch von 40% aus). Zum Haushaltsnettoeinkommen 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.

Sie müssen die finanzielle Härte im Streitfall vor Gericht durch die Offenlegung Ihrer Einkommensverhältnisse nachweisen.

Nicht berücksichtigt wird die finanzielle Härte, wenn die Mietsache in einen allgemein üblichen Zustand versetzt wird oder der Vermieter die Maßnahmen nicht zu vertreten hat.

Keine finanzielle Härte liegt vor, wenn die Miete nach der Modernisierung nur wegen übermäßig

großen Wohnraums zu hoch ist (z. B. Single in 120-qm-Wohnung) oder die Mieterhöhung durch Wohngeld aufgefangen werden kann bzw. das Amt die Miete weiterhin voll zahlt.

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. Soweit erforderlich sind sie zu schätzen. Sie sollten daher rechtzeitig vor der Modernisierung Beweise sichern (z. B. ausführliche Dokumentation der Mängel durch Zeugen, Fotos, Kostenvoranschläge usw.).

Es sei nochmals betont: Für Erhaltungsmaßnahmen darf der Vermieter keine Mieterhöhung, d. h. keinen Modernisierungszuschlag, verlangen! Sie haben Anspruch auf eine laufend instand gehaltene Wohnung, denn Ihr Vermieter ist verpflichtet, die Wohnung während der Mietzeit im vertragsgemäßen Zustand zu erhalten.

Es gibt nur eine Ausnahme: Instandsetzungsmaßnahmen, die infolge von Modernisierungsarbeiten notwendig wurden (z. B. Putz- oder Malerarbeiten zur Ausbesserung modernisierungsbedingter Schäden), gehören zu den Modernisierungskosten und können in die Mieterhöhung einfließen.

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 einklagen. Lassen Sie sich wegen der Einzelheiten unbedingt beraten.

Abzug von Fördermitteln

Wenn Vermieter für Modernisierungen eine öffentliche Förderung erhalten, müssen sie die Mieter/innen darüber informieren. Öffentliche Förderungen – auch zinsverbilligte Darlehen (z. B. von der KfW) – mindern die Modernisierungsmieterhöhung.

Abzug weiterer Kosten vor Mieterhöhung

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

- Mieterleistungen (z. B. Zuschüsse)
- 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, welche Modernisierungskosten für Ihre Wohnung entstanden sind und welche Mieterhö-

hung sich monatlich daraus ergibt. Lassen Sie Mieterhöhung in einer Beratungsstelle prüfen.

Wenn Sie eine „vorläufige Mieterhöhung“ erhalten, sollten Sie sich auf jeden Fall beraten lassen. Die Miete kann 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. Ihr Vermieter darf die Miete wegen der Modernisierung nur nach einer der beiden Methoden erhöhen.

Die Umlage von 11% der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete nach § 559 BGB bringt dem Vermieter in der Regel mehr Gewinn, denn nach rund neun Jahren sind die Modernisierungskosten über die Umlage wieder hereingeholt, Sie aber zahlen immer weiter.

Lassen Sie sich beraten, wenn die nach Modernisierung verlangte Miete die Miete für vergleichbare Wohnungen wesentlich überschreitet.

Achtung: Aufgrund des „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ (Mietenbündnis) dürfen die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen maximal 9% der Modernisierungskosten jährlich auf die Miete umlegen.

Wohngeldanspruch?

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

Fälligkeit

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

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

Diese Frist verlängert sich um sechs Monate, wenn der Vermieter Ihnen die Modernisierungsmaßnahmen nicht oder nicht ordnungsgemäß angekündigt 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 August zugegangen. Die erhöhte Miete wäre normalerweise ab November fällig, Sie müssen diese aber aufgrund der sechsmonatigen Fristverlängerung erst ab Mai des folgenden Jahres zahlen.

Eine rückwirkende Mieterhöhung ist unzulässig.

Wann ist eine Mieterhöhung ausgeschlossen?

Eine Mieterhöhung nach Modernisierung ist ausgeschlossen wenn:

- durch die baulichen Maßnahmen lediglich nicht erneuerbare Primärenergie eingespart, das Klima geschützt oder neuer Wohnraum geschaffen wird,
- eine finanzielle Härte vorliegt,
- Sie eine Staffelmiete vereinbart haben,
- Sie eine Indexmiete vereinbart haben, es sei denn der Vermieter hat die von ihm durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen nicht zu vertreten,

– 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 mit Wirkung zum 31. Oktober erfolgen.

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 Rechtsprechung 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 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