

dem vereinfachten Verfahren, kann er innerhalb von 5 Jahren keine weiteren Erhöhungen wegen Modernisierung geltend machen.

Ausgenommen von der Beschränkung sind 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.

Abzug der Erhaltungskosten

Durch die Modernisierung erledigen sich oftmals seit Langem überfällige Erhaltungsmaßnahmen. Die Kosten für fällige 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	1.000,00 Euro
abzgl. ersparte Instandsetzung	= 400,00 Euro
umlagefähige Kosten	= 600,00 Euro
Umlage i. H. v. 8% von 600 Euro	= 48,00 Euro/Jahr
Mieterhöhung	= 4,00 Euro/Monat

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

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 erst 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 die Wohnung entstanden sind und welche Mieterhöhung sich monatlich daraus ergibt. Wird nach dem „vereinfachten Verfahren“ abgerechnet, muss in der Mieterhöhungserklärung auf diesen Umstand 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!

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 heiße 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

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 Vermieter eingehen, 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. 2168001 www.bmgev.de