

MODERNISIERUNG

Mit neuem
Mietrecht ab 1.9.2001



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

In der Tat sind bei vielen Wohnungen auf Grund ihres schlechten Zustandes und ihrer unzeitgemäßen Ausstattung Instandsetzungen und Modernisierungen überfällig.

Doch leider verkehrt sich der Traum vom "Schöner Wohnen" all zu 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.

Achtung! Das zum 1. September 2001 in Kraft getretene neue Mietrecht gilt uneingeschränkt für alle ab diesem Zeitpunkt abgeschlossene Verträge.

Es gilt grundsätzlich auch für alle zuvor schon bestehenden Mietverhältnisse, ist aber für diese durch Übergangsregelungen teilweise bzw. zeitweilig in seiner Wirksamkeit eingeschränkt. Deshalb empfehlen wir bei Unklarheiten oder Streit mit dem Vermieter eine Beratungsstelle aufzusuchen. Bei Modernisierungsmaßnahmen ist zu beachten: Das alte Recht gilt weiter bei

Modernisierungsmaßnahmen, deren Ankündigung Ihnen vor dem 1. September 2001 zugestellt worden ist, und für Mieterhöhungen wegen Modernisierung, wenn das Erhöhungsverlangen Ihnen vor dem 1. September 2001 zugegangen ist.

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 die Modernisierung von so manchem Hausbesitzer nur als lukratives Geschäft betrieben wird. Denn die Modernisierungskosten werden den Mieter/innen über Mieterhöhungen auferlegt.

So bringt Modernisierung zwar zumeist eine höhere Wohnqualität, zugleich aber soziale Unsicherheit, weil die dadurch bedingten höheren Mieten besonders Familienhaushalte oft in einem kaum zu verkraftenden Maße

belasten. Vielen Mieter/innen bleibt über kurz oder lang nur noch der Auszug.

Modernisierung verringert auch den preiswerten Wohnungsbestand und hilft damit, das gesamte Mietenniveau unserer Stadt immer weiter nach oben zu treiben. Mit Hilfe von modernisierungsbedingten Mieterhöhungen, deren Richtigkeit nur schwer zu überprüfen ist, kann ein Hausbesitzer die Miete leicht verdoppeln, wenn nicht gar verdreifachen!

Modernisierung dient überdies häufig der Umwandlungsspekulation, d.h., sie ist oft 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 neue Fenster oder eine Zentralheizung einbauen, in anderen Fällen soll das ganze Haus durchgreifend modernisiert werden.

Allerdings können sich hinter solchen „Verbesserungen“ auch überfällige Instandsetzungsarbeiten verstecken: Um 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 Öfen,

der Wasser- oder Lichtleitungen. Instandsetzung und keinesfalls Modernisierung ist auch das Auswechseln morscher Fenster durch neue Einfachfenster oder der Austausch von Kastendoppelfenstern gegen isolierverglaste Fenster.

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

Beispiel für die Trennung von Modernisierungs- und Instandsetzungskosten

Ein Einfachfenster müsste für 500,00 DM repariert werden. Der Vermieter setzt stattdessen ein Isolierglasfenster für 1.100,00 DM ein:

Isolierglasfenster	1.100,00 DM	
Ersparte Instandsetzung	- 500,00 DM	
Modernisierungskosten	= 600,00 DM	
Jahresmieterhöhung:		
11 % von 600,00 DM		= 66,00 DM
Monatliche Mieterhöhung:		
66,00 DM : 12		= 5,50 DM

(Umrechnungsfaktor in Euro: 1 Euro = 1,95583 DM)

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).

Typische Modernisierungsmaßnahmen

1) Gebrauchswert der Wohnung

Maßnahmen in/an der Wohnung: Verbesserung des Zuschnitts, der Belichtung und Belüftung, des Schallschutzes, der Energieversorgung, Wasserversorgung, Entwässerung, der sanitären Einrichtungen, der Beheizung und der 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 Energieverlustes 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, Ausrüstung mit 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). Textform erfordert keine eigenhändige Unterschrift und das Mieterhöhungsverlangen kann auch per Fax oder E-Mail übersandt 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 und 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. Fassaden-dämmung).

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 oder ändern sich die Umstände der Modernisierung, musste bisher die Ankündigung wiederholt werden. Da der Gesetzgeber die Anforderungen an die Ankündigung gesenkt hat, bleibt abzuwarten, wie sich die Rechtsprechung in diesen Fällen verhalten wird.

Modernisierung ohne Ankündigung

Führt der Vermieter eine Modernisierungsmaßnahme durch, ohne sie anzukündigen, und duldet der Mieter/die Mieterin diese, 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 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 der Modernisierungsmaßnahmen verpflichtet, es sei denn, diese stellen für Sie eine nicht zu rechtfertigende Härte dar (§ 554: Abs.2 Satz 2-4).

Wann brauchen Sie eine Modernisierung nicht zu dulden?

Sie haben das Recht, die Modernisierung abzulehnen, wenn die vorgesehenen Maßnahmen für Sie oder Ihre Familie/Ihren Haushalt eine Härte bedeuten würde, die auch unter Berücksichtigung der Interessen des Vermieters und anderer Mieter/innen nicht zu rechtfertigen ist.

Fußend auf den bis 31.8.2001 gültigen gesetzlichen Regelungen, erkannte die Rechtsprechung eine Reihe von Gründen an, die für sie den Tatbestand unzumutbarer Härte erfüllten und zur Ablehnung der Modernisierung berechtigten. Es bleibt abzuwarten, ob die Rechtsprechung diese Praxis fortsetzen wird. Hier die wichtigsten bisher akzeptierten Ablehnungsgründe:

Sie brauchen eine Modernisierung nicht zu dulden,

- solange keine wirksame Ankündigung vorliegt (außer bei Bagatellmaßnahmen),
- wenn die Maßnahmen kurz vor Ihrem Auszug aus der Wohnung erfolgen oder wenn im Winter unzumutbare Arbeiten durchgeführt werden sollen (z.B. Auswechslung von Fenstern oder Einbau einer Heizung),
- wenn Sie oder ein Familienmitglied krank, alt, schwanger oder im Examen sind, so dass Schmutz, Lärm oder zeitweiliger Umzug in eine andere Wohnung unzumutbar sind.

Der Personenkreis, der unter dem Gesichtspunkt unzumutbarer Härte zu berücksichtigen ist, umfasst nunmehr 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),
- eine zu erwartende Mieterhöhung, die gemessen an Ihren Einkommensverhältnissen unzumutbar ist. (Die Rechtsprechung hält bei niedrigen Einkommen eine Neumiete im allgemeinen dann für zu hoch, wenn diese 25 bis 30 % des verfügbaren Einkommens übersteigt).

Der letzte Gesichtspunkt bleibt allerdings 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 etwa gleichen Alters und innerhalb der gleichen Region diesen Ausstattungsstandard aufweisen.

Als Region sind nach der Rechtsprechung des BGH die Bundesländer aufzufassen, wobei das Gericht offen ließ, ob diese Kriterien auch für die neuen Bundesländer gelten.



VORSICHT AUCH vor dem Abschluss von Modernisierungsvereinbarungen, die alle rechtlichen Schutzklauseln für Sie außer Kraft setzen! Lassen Sie sich beraten.

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! 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.

Wenn Sie die Modernisierung geduldet müssen...

Aufwendungsersatz

Sie haben einen Anspruch auf angemessenen Ersatz von Aufwendungen, die infolge der Modernisierungsarbeiten notwendig wurden – von Abdeckfolien für Ihre Möbel gegen Baustaub bis zur Mietdifferenz zwischen Ihrer alten Miete und einer höheren Miete in einer Umsetzwohnung, falls Sie während der Baumaßnahmen nicht in Ihrer Wohnung bleiben konnten (§ 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 jedoch unbedingt in die Beratung gehen!).

Mieterhöhung nach Modernisierung

Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen oder andere bauliche Änderungen auf Grund 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, in aller Regel möglichst genau darlegen. Deshalb sollten Sie rechtzeitig vor Durchführung der Modernisierung Beweise sichern (z. B. ausführliche Belegung der Schäden durch Zeugen, Fotos, Kostenvorschläge u. a.).

Es sei nochmals betont: **Für Instandsetzung darf keine Mieterhöhung, d. h. kein Wertverbesserungszuschlag, verlangt werden!** Die Mieter/innen haben aufgrund ihrer normalen Mietzahlungen Anspruch auf eine laufend instandgehaltene Wohnung!

Es gibt nur eine Ausnahme: Instandsetzungsmaßnahmen, die infolge von Modernisierungsarbeiten notwendig wurden (z. B. Putzarbeiten oder Malerarbeiten zur Ausbesserung modernisierungsbedingter Schäden), können in den Modernisierungszuschlag einberechnet werden.

Unser Rat:

Wenn Ihre Wohnung und Ihr Haus Mängel aufweisen, sollten Sie und Ihre Nachbarinnen und Nachbarn schnellstens eine Mängelliste anfertigen und vom Vermieter unter Fristsetzung die Beseitigung der Mängel fordern (siehe auch unser Infoblatt „Tipps zur 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?

Bei Modernisierungen mit öffentlichen Mitteln oder sonstigen Finanzierungshilfen sind die sich aus der öffentlichen Förderung/aus Finanzierungshilfen ergebenden Kürzungsbeträge in Abzug zu bringen. Der Umfang der öffentlichen Förderung ist in den jeweils geltenden Berliner Modernisierungsrichtlinien geregelt und dem Mieter/der Mieterin darzulegen.

Diese Richtlinien bestimmen u.a. auch, wie hoch die Anfangsmiete nach Modernisierung sein darf, und regeln die Mieterhöhungsmöglichkeiten der Folgejahre.

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
- Überbezogener Modernisierungsaufwand, der über die tatsächlich notwendigen Kosten hinausgeht.

Mieterhöhungserklärung

Die Mieterhöhung muss in Textform erklärt werden. Sie darf frühestens nach Abschluss der Arbeiten und Vorliegen der Rechnungen verlangt werden. Die Berechnung der Mieterhöhung muss auf den entstandenen

Für Westberliner Mieter/innen bedeutet dies, dass sie den Badeinbau und den Einbau einer Zentralheizung, für Ostberliner, dass sie den Badeinbau allein aus finanziellen Härtegründen nicht verhindern können.

Prüfen Sie genau, ob einer oder gar mehrere der oben genannten Ablehnungs-

gründe bei Ihnen vorliegen. Bevor Sie sich entscheiden und bevor Sie irgend etwas unterschreiben, sollten Sie unbedingt rechtlichen Rat einholen!

Gemeinsam auftreten!

Wir empfehlen Ihnen außerdem: Sprechen Sie mit Ihren Nachbarn! Führen Sie gegebenenfalls eine Hausversammlung mit allen betroffenen Mieter/innen durch, denn einheitliches Vorgehen stärkt Ihre Position! Setzen Sie sich mit unserer Geschäftsstelle oder mit unseren Bezirksgruppen in Verbindung – wir helfen, eine solche Mieterversammlung, unter Umständen mit Teilnahme eines Rechtsanwalts/einer Rechtsanwältin, vorzubereiten.

Was passiert, wenn Sie die Modernisierung nicht dulden?

Haben Sie keine Angst: Eine Kündigung durch den Vermieter zum Zwecke der Modernisierung ist unzulässig!

Und haben Sie keine Sorge: Schadensersatzansprüche, z. B. wegen Verzögerung des Bauablaufs, kann der Vermieter wegen der 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 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 hätten damit die Modernisierungsmaßnahmen nämlich „stillschweigend“ geduldet und riskieren dann auch, später die Modernisierungserhöhung zahlen zu müssen!

Kosten basieren und erläutert werden. Aus ihr muss ersichtlich sein, welche Modernisierungskosten für die einzelne 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 nicht vielleicht Anspruch auf Wohngeld haben.

Mieterhöhung im freifinanzierten Wohnungsbau

Die Miete darf nach erfolgter Modernisierung entweder nach § 558 Abs. 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 Aufwendungen über die Umlage wieder hereingeholt, die Mieter/innen aber zahlen immer weiter...

Begrenzt wird die Mieterhöhung wegen Modernisierung durch § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) ; die Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete um mehr als 20 % ist unzulässig .

Ist die Mieterhöhung wirksam erklärt, ist die neue Miete ab übernächsten (dritten) Monat nach dem Zugang der Mieterhöhungserklärung zu zahlen.

Beispiel: Das Mieterhöhungsschreiben geht Ihnen im Laufe 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 im Falle einer Fristverlängerung: Das Mieterhöhungsschreiben ist Ihnen im Laufe des Monats August zugegangen. Die erhöhte Miete wäre normalerweise ab November zu zahlen, sie ist aber aufgrund der sechsmonatigen Fristverlängerung erst ab des Monats 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 folgenden Monat zahlen; hat der Vermieter die Erklärung erst nach dem 15. eines Monats abgegeben, so müssen Sie die Miete erst ab übernächstem 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 unbedingt beraten; nehmen Sie zur Beratung Ihren Mietvertrag mit.

Wann ist eine Mieterhöhung ausgeschlossen?

Eine Mieterhöhung ist in folgenden Fällen ausgeschlossen:

- Sollten Sie einen Staffelmietvertrag abgeschlossen haben, kann der Vermieter während der Laufzeit der Staffelmietvereinbarung die Miete aufgrund von Modernisierungen nicht erhöhen;
- Wenn Sie eine Staffelmiete vereinbart haben.
- Wenn Sie eine Indexmiete vereinbart haben und der Vermieter die Modernisierungsmaßnahme nicht zu vertreten hat.
- Wenn die Modernisierung bereits vor Abschluss des Mietvertrages beendet war.

Begrenzung der Mieterhöhung

Wegen baulicher Maßnahmen zur Energieeinsparung darf der Vermieter die Miete nur in dem Umfang erhöhen, wie die Kosten dieser Maßnahmen in einem angemessenen, wirtschaftlichen Verhältnis zu der dadurch erzielten Energieeinsparung stehen. Die Rechtsprechung begrenzt die Mieterhöhung bei Energieeinsparung auf das Doppelte der eingesparten Energiekosten.

Sonderkündigungsrecht für Mieter/innen bei Modernisierung

Der Vermieter darf zum Zwecke der Modernisierung nicht kündigen. Sie als 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 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 Juli mit Wirkung zum 31. August erfolgen.

Kündigen Sie, so 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, für den 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 den Mieter bedürfen in der Regel der Zustimmung des Vermieters. Meist enthält der Mietvertrag hierzu Regelungen. Wollen Sie Ihre Wohnung modernisieren, sollten Sie möglichst alles in einer Modernisierungsvereinbarung regeln. Prüfen Sie auch, ob Sie Fördermittel der IBB beanspruchen können.

Barrierefreiheit in der Wohnung

Mieter/innen können seit Inkrafttreten der Mietrechtsreform vom Vermieter die Zustimmung zu einem behindertengerechten Umbau der Wohnung verlangen, wenn dies erforderlich ist. Es bleibt im Zweifelsfall abzuwägen, ob das berechtigte 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).



BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E. V.

Die engagierte und preisgünstige Mieterorganisation mit Beratungsstellen in fast allen Berliner Bezirken und umfangreichen Tipps von A – Z im Internet.

<http://www.bmg.ipn.de>

Mieterberatung durch spezialisierte Juristen, Rechtsschutz bei Mietprozessen, Tipps und Informationen, kostenlos durch unsere Zeitung „MieterEcho“.

Geschäftsstelle:

Möckernstraße 92/Ecke Yorckstraße
10963 Berlin

☎ 216 80 01