

Modernisierung

*zuletzt überarbeitet am 10.01.2019, trotzdem keine Gewähr für Vollständigkeit und Fehlerfreiheit
Hinweise und Fehlermeldungen werden dankend entgegen genommen*

Inhalt:

1. Begriff Modernisierung	2
2. Abgrenzung Instandhaltung - Modernisierung	2
3. Vorbereitung der Modernisierungsmaßnahme	3
3.1. Freifinanzierter Wohnungsbau	3
3.2. Öffentlich geförderter Wohnungsbau	3
4. Modernisierungsankündigung im freifinanzierten Wohnungsbau	3
5. Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen	4
5.1. Härtegründe	4
5.2. Sonderkündigungsrecht	5
6. Mieterhöhung im frei finanzierten Wohnungsbau	5
6.1. Berechnungen und Fristen	5
6.2. Sonderkündigungsrecht des Mieters	9
7. Mieterhöhung im sozialen Wohnungsbau	9
7.1. Erhöhung der Kostenmiete	9
7.2. Fälligkeit der erhöhten Miete	10
7.3. Vorzeitige Kündigung des Mieters nach einer Mieterhöhung	10

1. Begriff Modernisierung

Als Modernisierung bezeichnet § 555 b BGB bauliche Maßnahmen des Vermieters

- (!) zur nachhaltigen Einsparung von Endenergie (= energetische Modernisierung)
- zur nachhaltigen Einsparung nichterneuerbarer Primärenergie
- (!) zur Reduzierung des Wasserverbrauchs
- (!) zur Gebrauchswerthöhung der Mietsache, also Verbesserung der Wohnung
- (!) zur Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse (außerhalb der Wohnung)
- (!) die er nicht zu vertreten hat und über Instandhaltung/-setzung hinausgehen
- zur Schaffung neuen Wohnraums

Nach § 559 BGB berechtigen aber nur die durch (!) hervorgehobenen baulichen Veränderungen zur Mieterhöhung!

Beispiele:

Erhöhung Gebrauchswert:

Einbau eines Bades, einer Zentralheizung, eines Balkons

Verbesserung Wohnverhältnisse:

Einbau eines Aufzugs, Gegensprechanlage, elektrischer Türöffner

Energieeinsparung Endenergie:

Wärmedämmung von Fenstern, Außentüren, Außenwänden, Dächern, Keller- und oberster Geschossdecken, moderne Heizungen

(Einsparung von Primärenergie wäre z. B. das Anbringen von Solarpanelen auf dem Hausdach zur Stromerzeugung und Warmwasseraufbereitung – berechtigt nicht zur Modernisierungsmieterhöhung, sofern nicht gleichzeitig tatsächlich weniger Energie verbraucht wird)

Wassereinsparung

Einbau von Wasseruhren

Maßnahmen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat:

Maßnahmen auf Grund gesetzlicher Gebote oder behördlicher Anordnungen, z.B. Anschluss an die gemeinschaftliche Entwässerungseinrichtung, Sicherungseinrichtungen von Öltanks, Umstellung von Stadt- auf Erdgas, Ersatz von Bleirohren für Trinkwasserleitungen

2. Abgrenzung Instandhaltung - Modernisierung

Der Vermieter hat die vermietete Sache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen (§ 535 BGB) und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten.

Der Vermieter muss dem Mieter daher die Mietsache nicht nur in einem vertragsgemäßen Zustand übergeben, sondern auch weiterhin dafür Sorge tragen, dass dieser Zustand während der Mietzeit erhalten bleibt. Die dafür notwendigen Baumaßnahmen sind keine Modernisierung.

Maßnahmen, die zur Neuaufteilung von Gebäuden dienen, die in Wohneigentum umgewandelt werden, stellen ebenfalls keine Modernisierung dar.

Bei Baumaßnahmen müssen Modernisierung und Instandhaltung voneinander getrennt werden, da sie fast immer ineinander greifen, jedoch nur die Kosten für die eigentliche Modernisierung gemäß § 559 BGB für eine Mieterhöhung berücksichtigt werden dürfen

3. Vorbereitung der Modernisierungsmaßnahme

3.1. Freifinanzierter Wohnungsbau

Da die Kosten der Planung und Bauüberwachung (insbesondere Architektenkosten) und die öffentlichen Gebühren ebenfalls umlagefähig sind, empfiehlt es sich bei größeren Modernisierungsmaßnahmen, ein Architekturbüro vertraglich zu binden.

Architektenvertrag nach HOAI Leistungsphasen 1-9

Leistungsphase 1-5	Grundlagenermittlung, Vorplanung, Entwurfsplanung bis zur Genehmigungs- und Ausführungsplanung (Modernisierungsumfang)
Leistungsphase 6-7	Vorbereitung der Vergabe, Aufstellen der Mengen und LV, Mitwirken bei der Vergabe, Ermitteln der Kosten (wichtig für Modernisierungsankündigung)
Leistungsphase 8	Objektüberwachung, Einhaltung Bauzeitenplan (wichtig für Mod.ankünd.), Kostenfeststellung (wichtig für Mod.mieterhöhung)
Leistungsphase 9	Objektbetreuung, Dokumentation, Überwachung der Mängelbeseitigung (Einhaltung Gewährleistungsfristen)

3.2. Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Gemäß § 11 (7) II. BV darf im öffentlich geförderten Wohnungsbau eine Modernisierung für eine Mieterhöhung nur berücksichtigt werden, wenn die Bewilligungsstelle ihr zugestimmt hat.

Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn Mittel aus öffentlichen Haushalten für die Modernisierung bewilligt worden sind.

Anmerkung: Seit 2002 gilt das Wohnraumförderungsgesetz. Ob und zu welchen Bedingungen der Wohnungsbau gefördert wird, entscheiden die Länder und Gemeinden. Für Bestände bis Baujahr 2002 gilt bis Auslaufen der seinerzeit vereinbarten Förderung (i.d.R. 15 Jahre) weiterhin die II. BV, das WoBindG, die NMV.

4. Modernisierungsankündigung im freifinanzierten Wohnungsbau

Nachdem die Kosten ermittelt wurden (s. HOAI Leistungsphasen 6-7) durch Abgabe der Angebote, Nachverhandlung und Vertragsabschluss mit den Bauunternehmen sowie die Dauer der Modernisierung anhand des Bauzeitenplanes abzusehen ist, erfolgt die Modernisierungsankündigung gegenüber den Mietern.

Gemäß § 555 c BGB hat der Vermieter 3 Monate vor Beginn der Maßnahme deren Art sowie voraussichtlichen Umfang und Beginn und voraussichtliche Dauer sowie die zu erwartende Erhöhung der Miete in Textform anzukündigen. Der Vermieter ist an diese Erklärung gebunden.

Der Vermieter muss in der Modernisierungsankündigung angeben:

- welche Arbeiten durchgeführt werden sollen (Art und Umfang in wesentlichen Zügen)
- wann die Arbeiten beginnen werden (genaue Zeitangabe)
- wie lange die Arbeiten dauern werden
- die voraussichtliche Höhe der zu erwartenden Mieterhöhung (hier wird im Zweifel auch eine nachvollziehbare Berechnung nötig sein, der Vermieter muss aber noch keine exakten Kosten vorlegen, sondern kann auf anerkannten Pauschalen verweisen)
- voraussichtliche Höhe der zu erwartenden Betriebskosten
- ob die Modernisierungsarbeiten öffentlich gefördert werden
- ob der Mieter während der Bauarbeiten in der Wohnung verbleiben kann.

Es wird empfohlen, dass sich der Vermieter vom Mieter eine schriftliche Zustimmungserklärung unterschreiben lässt

Auf den Härteeinwand des Mieters (s. § 555 c (2) BGB) und das Sonderkündigungsrecht gemäß § 555 e BGB sollte hingewiesen werden

5. Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Bei Modernisierungsmaßnahmen ist der Mieter zur Duldung verpflichtet (§ 555 d BGB). Sollte er dieser Pflicht nicht nachkommen, muss der Vermieter auf Duldung, Zutritt und Durchführung zu klagen.

5.1. Härtegründe

Diese Duldungspflicht ist nur eingeschränkt bei Vorliegen von Härtegründen. Es hat eine Zumutbarkeitsabwägung stattzufinden. Sollte der Mieter solche Härtegründe geltend machen wollen - und damit die Modernisierung nicht mehr dulden müssen - muss dies in Textform bis zum Ende des auf die Ankündigung folgenden Monats geschehen. Später vorgebrachte Härtegründe werden nur berücksichtigt, wenn der Mieter das Fristversäumnis nicht verschuldet hat.

Härtegründe können sein:

- Art der Arbeiten (z. B. Badumbauten und damit Miettoilette im Hof statt WC-Nutzung in der Wohnung für gehbehinderten Mieter)
- Bauliche Folgen (z. B. unzumutbare Grundrissänderung der Wohnung)
- Vorherige bauliche Maßnahmen des Mieters (z. B. Etagenheizung mit Genehmigung des Vermieters vom Mieter eingebaut / Umstellung auf Zentralheizung.)
- Ggf. besondere private Belastungen (z. B. Examen zum Zeitpunkt der Modernisierungsarbeiten)

- U. U. auch Alter, Gesundheit
- Die angekündigte Mieterhöhung gilt bei Abwägung der Duldungspflicht *nicht* als Härtegrund – ggf. ist sie im Rahmen der späteren Mieterhöhung zu berücksichtigen (§ 555 d (2) S. 2 BGB).

5.2. Sonderkündigungsrecht

Hat der Vermieter die Modernisierung form- und fristgerecht angekündigt und der Mieter ist zur Duldung verpflichtet, kann der Mieter sein Mietverhältnis zum Ende des übernächsten Monats per Sonderkündigung beenden, sofern er dies dem Vermieter bis Ablauf des nächsten Monats mitteilt. (§ 555 e BGB)

Beispiel:

Geht die Modernisierungsankündigung am 18.06. dem Mieter zu, kann er bis spätestens 31.07. die Kündigung erklären, die zum 31.08. wirksam wird.

Die angekündigte Modernisierung könnte frühestens am 19.09. beginnen (drei Monate nach Zugang der Ankündigung), also in jedem Fall nach Auszug des Mieters, sofern der von dem genannten Sonderkündigungsrecht Gebrauch macht.

Dieses Kündigungsrecht besteht nicht bei Bagatellmaßnahmen. Dies sind nach h. M. Modernisierungen, bei denen die Mieterhöhung nicht mehr als 5 % ausmacht.

6. Mieterhöhung im frei finanzierten Wohnungsbau

6.1. Berechnungen und Fristen

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

§ 559 Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen

- (1) Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b Nummer 1, 3, 4, 5 oder 6 durchgeführt, so kann er die jährliche Miete um 8 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.
- (2) Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten nach Absatz 1; sie sind, soweit erforderlich, durch Schätzung zu ermitteln.
- (3) Werden Modernisierungsmaßnahmen für mehrere Wohnungen durchgeführt, so sind die Kosten angemessen auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen.
- (3a) Bei Erhöhungen der jährlichen Miete nach Absatz 1 darf sich die monatliche Miete innerhalb von sechs Jahren, von Erhöhungen nach § 558 oder § 560 abgesehen, nicht um mehr als 3 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen. Beträgt die monatliche Miete vor der Mieterhöhung weniger als 7 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, so darf sie sich abweichend von Satz 1 nicht um mehr als 2 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen.
- (4) Die Mieterhöhung ist ausgeschlossen, soweit sie auch unter Berücksichtigung der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten für den Mieter eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Eine Abwägung nach Satz 1 findet nicht statt, wenn
 1. die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wurde, der allgemein üblich ist, oder
 2. die Modernisierungsmaßnahme auf Grund von Umständen durchgeführt wurde, die der Vermieter nicht zu vertreten hatte.
- (5) Umstände, die eine Härte nach Absatz 4 Satz 1 begründen, sind nur zu berücksichtigen, wenn sie nach § 555d Absatz 3 bis 5 rechtzeitig mitgeteilt worden sind. Die Bestimmungen über die Ausschlussfrist nach Satz 1 sind nicht anzuwenden, wenn die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10 Prozent übersteigt.
- (6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Jährlich können (seit 01.01.2019) 8 % der Modernisierungskosten auf die Mieter umgelegt werden, die Mieterhöhung(en) dürfen aber innerhalb von sechs Jahren max. 3,00 €/ m² Wohnfläche betragen, bei Wohnungen mit einer Miete von max. 7,00 €/ m² sogar nur 2,00 €/ m² Wohnfläche.

Beispiele:

1. Die (Netto)Miete einer 60-m²-Wohnung beträgt 450,00 € (also 7,50 €/ m²). Der Mietvertrag wurde vor vier Jahren geschlossen. Eine gerade beendete Modernisierung ergibt rechnerisch eine monatliche Mieterhöhung (8 % der Mod.kosten) von 210,00 €.

In diesem Fall kann die Miete aber nur um 180,00 €/ Monat erhöht werden (8 % ..., aber max. 3,00 €/ m²)

2. Die (Netto)Miete einer anderen 60-m²-Wohnung beträgt 390,00 € (also 6,50 €/ m²). Der Mietvertrag wurde vor vier Jahren geschlossen. Eine gerade beendete Modernisierung ergibt rechnerisch eine monatliche Mieterhöhung (8 % der Mod.kosten) von 210,00 €.

In diesem Fall (qm-Miete unter 7,00 €) kann die Miete aber nur um 120,00 €/ Monat erhöht werden (8 % ..., aber max. 2,00 €/ m²)

Diese Mieterhöhung erhöht die Grundmiete.

Die Mieterhöhung ist dem Mieter in Textform zu erklären.

Sie ist erst nach Abschluss der Arbeiten zulässig.

Eine vorher abgegebene Erklärung ist unwirksam. Die Mieterhöhung muss berechnet und erläutert sein und darf frühestens nach Abschluss der Arbeiten und Erstellung der Schlussabrechnung verlangt werden!

Sind Modernisierungsmaßnahmen für mehrere Wohnungen durchgeführt worden (z. B. Einbau einer Zentralheizung) so sind die dafür aufgewendeten Kosten vom Vermieter auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen. Nach den Grundsätzen der §§ 315, 316 BGB hat die Aufteilung billigem Ermessen zu entsprechen.

Unter der Voraussetzung, dass die bauliche Änderung allen Mietern in gleicher Weise zu Gute kommt (z. B. Einbau einer Zentralheizung), wird die Verteilung nach m²-Wohnfläche am ehesten der Billigkeit entsprechen.

Ist die Nutzung für einzelne Bewohner des Hause unterschiedlich, z.B. Lifteinbau, kann ein anderer Aufteilungsschlüssel geboten sein (je nach Geschoss).

§ 559 a Anrechnung von Drittmitteln

...

(2) Werden die Kosten für die Modernisierungsmaßnahmen ganz oder teilweise durch zinsverbilligte oder zinslose Darlehen aus öffentlichen Haushalten gedeckt, so verringert sich der Erhöhungsbetrag nach § 559 um den Jahresbetrag der Zinsermäßigung. Dieser wird errechnet aus dem Unterschied zwischen dem ermäßigten Zinssatz und dem marktüblichen Zinssatz für den Ursprungsbetrag des Darlehens. Maßgebend ist der marktübliche Zinssatz für erstrangige Hypotheken zum Zeitpunkt der Beendigung der Modernisierungsmaßnahmen. Werden Zuschüsse oder Darlehen zur Deckung von laufenden Aufwendungen gewährt, so verringert sich der Erhöhungsbetrag um den Jahresbetrag des Zuschusses oder Darlehens.

Vereinfacht ausgedrückt: Wenn der Vermieter durch öffentliche Darlehen 2 % Zinsen spart, muss er dem Mieter auch 2 % der Modernisierungs-Mieterhöhung ersparen; es werden also nur 6 % statt 8 % berechnet.

Beispiel 1:

Mod.kosten für eine Wohnung: 4.000,-

Darlehen auf dem Kapitalmarkt: 3% Zinsen

Darlehen bei der Landesförderstelle: 1% Zinsen (= Zinersparnis 2%)

Berechnung – Variante 1:

Mod.Kosten =	4.000,-
davon Umlage 6% (8% abz. Zinersparnis 2%) =	240,-
/ 12 Monate	
= monatliche Mod.Mieterhöhung =	20,-

Berechnung – Variante 2:

Mod.Kosten =	4.000,-
davon gesetzliche Mod-Umlage 8% =	320,-
abzügl. Zinersparnis 2% von 4.000,- =	80,-
ergibt zulässige Mod-Umlage =	240,-
/ 12 Monate	
= monatliche Mod.Mieterhöhung =	20,-

Beispiel 2:

Modernisierung von 3 gleich großen Wohnungen, Verteilung nach Wohneinheiten

bisherige Nettokaltmiete jeweils 500,- € / Monat

Gesamtkosten 12.000,- € , davon Mod.kosten 9.000,- €, Inst.kosten 3.000,- €

zinsverbilligtes Darlehen für Mod. in Höhe von 3.000,- €

dafür Sonderzins /Jahr 1% 30,- € Jahreszinsbetrag

Marktüblicher Zinssatz 4% 120,- € Jahreszinsbetrag

Berechnung – Variante 1:

Mod.kosten	9.000,00
davon 6000,- zu 8%	480,00
und 3000,- (Zinersparnis 3%) zu 5%	150,00
=> umlagefähiger Jahresbetrag	630,00
=> jährliche Mieterhöhung pro Whg.	210,00 (630 / 3 Whg)
=> mon. Mieterhöhung pro Whg	17,50 (210 / 12 Mon)

Berechnung – Variante 2:

Mod.kosten	9.000,00
davon 8% Mod-Mieterhöhung	720,00
Abzügl. Zinersparnis	90,00
(3% für 3000,- zinsverbilligtes Darlehen)	
=> umlagefähiger Jahresbetrag	630,00
=> jährliche Mieterhöhung pro Whg.	210,00 (630 / 3 Whg)
=> mon. Mieterhöhung pro Whg	17,50 (210 / 12 Mon)

In beiden Beispielen wird angenommen, dass es innerhalb der letzten sechs Jahre keine Modernisierungsmieterhöhungen gab bzw. sie in diesem Zeitraum insgesamt 3,00 bzw. 2,00 €/ m² nicht übersteigen.

Eventuelle öffentliche Zuschüsse (müssen im Unterschied zu Darlehen nicht zurückgezahlt werden) müssen auch zu Gunsten des Mieters herausgerechnet werden.

Beispiel:

Mod.kosten für eine Wohnung: 4.000,-

Darlehen auf dem Kapitalmarkt: 3% Zinsen

Zuschuss der Landesförderstelle: 1.000,-

Darlehen über 3000,- bei der Landesförderstelle: 1% Zinsen (= Zinersparnis 2%)

Berechnung – Variante 1:

Mod.Kosten =	4.000,-
davon Zuschuss	1.000,-
= umlagefähig	3.000,-
davon Umlage 6% (8% abz. Zinersparnis 2%) =	180,-
/ 12 Monate	
= monatliche Mod.Mieterhöhung =	15,-

Berechnung – Variante 2:

Mod.Kosten =	4.000,-
davon Zuschuss	1.000,-
= umlagefähig	3.000,-
davon gesetzliche Mod-Umlage 8% =	240,-
abzügl. Zinersparnis 2% von 3.000,- =	60,-
ergibt zulässige Mod-Umlage =	180,-
/ 12 Monate	
= monatliche Mod.Mieterhöhung =	15,-

Die neue Miete ist mit Beginn des dritten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu zahlen. (§ 559 b (2) BGB)

Diese Frist verlängert sich um sechs Monate, wenn der Vermieter die Modernisierung nicht form- und fristgerecht angekündigt hat oder wenn die tatsächliche Mieterhöhung gegenüber der ursprünglichen Ankündigung um mehr als 10% nach oben abweicht.

In letzterem Fall wäre durch den Vermieter abzuwägen, ob die höheren Modernisierungskosten in Ansatz gebracht werden und somit weitere 6 Monate nur die alte Miete verlangt werden kann, oder ob der Vermieter auf den überhöhten Teilbetrag der Modernisierungskosten verzichtet und nur den Betrag verlangt, der nicht mehr als 10 % der angekündigten Mieterhöhung übersteigt.

Eine rückwirkende Mieterhöhung auf Grund einer Modernisierung ist unzulässig.

Der Modernisierungszuschlag bleibt als Bestandteil der Grundmiete dauerhaft bestehen, obwohl die Modernisierungskosten bereits nach 12 1/2 Jahren abbezahlt sind. Schließlich bleibt die durch die Modernisierung erreichte Wohnwerterhöhung ja bestehen. Etwaige Instandhaltungskosten trägt der Eigentümer.

6.2. Sonderkündigungsrecht des Mieters

Macht der Vermieter eine Mieterhöhung nach § 559 BGB geltend, so kann der Mieter bis zum Ablauf des zweiten Monats nach dem Zugang der Erklärung des Vermieters das Mietverhältnis zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. (§ 561 BGB)

Kündigt der Mieter, tritt die Mieterhöhung nicht ein.

Beispiel: Zugang des Mieterhöhungsverlangens am 16.04. => der Mieter kann seine Kündigung bis zum 30.06. erklären, das Mietverhältnis endet dann zum 31.08.

Bemerkung: Das Mietverhältnis endet immer zu der gleichen Zeit, egal ob der Mieter zum Anfang oder zum Ende der Kündigungsfrist kündigt, d.h. die Frist bis zum Ende des Mietverhältnisses läuft immer erst mit Fristablauf der Kündigungsfrist. Kündigt der Mieter also gleich zu Beginn der Überlegungsfrist, endet das Mietverhältnis zum gleichen Zeitpunkt wie bei der Kündigung am Ende der Überlegungsfrist.

Dieses Sonderkündigungsrecht eines Mieters nach § 561 aufgrund einer verlangten Mieterhöhung besteht immer und unabhängig vom ordentlichen Kündigungsrecht nach § 573 c BGB. Das Sonderkündigungsrecht kann nie ausgeschlossen werden, das ordentliche Kündigungsrecht schon (z. B. Zeitmietvertrag, vier Jahre während Staffelmiete). Macht der Mieter von dem Sonderkündigungsrecht Gebrauch, kann er noch mehr als vier Monate in der Wohnung bleiben, ohne dass die Mieterhöhung eintritt; kündigt er ordentlich, endet das Mietverhältnis bereits nach drei Monaten (! 3. WT), die Mieterhöhung tritt wie verlangt ein.

Kündigt der Mieter nach einer Mieterhöhungsankündigung, ohne dass er seine Kündigung spezifiziert, sollte der Vermieter entweder nachfragen oder mit dem Bestätigungsschreiben den Kündigungstermin und damit die Variante der Kündigung genau benennen.

7. Mieterhöhung im sozialen Wohnungsbau

Hinweis: Hier ist die Rede von Beständen mit Baujahr bzw. Förderzusage bis spätestens 2002. Seitdem gilt für öffentliche Förderungen das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG), welches nur Rahmenbedingungen vorgibt, die Verantwortung für die Wohnraumförderung aber auf Länder und Gemeinden überträgt. Seitdem kann die Förderung kommunal unterschiedlich gestaltet sein.

7.1. Erhöhung der Kostenmiete

Im Sozialen Wohnungsbau wirken sich Modernisierungsmaßnahmen in einer Erhöhung der Kostenmiete aus. Voraussetzung dafür ist, dass die Förderstelle (z. B. Investitionsbank Berlin IBB bzw. die jeweilige Landesbank) der Modernisierung als Wertverbesserung zugestimmt hat.

Es gilt das Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) in Verbindung mit der II. Berechnungsverordnung (II. BV) und der Neubaumietenverordnung (NMV).

!!! Die früher 11%ige, seit 2019 8%ige Modernisierungs-Mieterhöhung nach § 559 BGB des freifinanzierten Wohnungsbaus ist nicht zulässig !!! Das bedeutet, dass eine Modernisierung prozentual sowohl geringer als auch höher ausfallen kann.

Die Förderstelle muss bei ihrer Entscheidung die zu erwartende Mieterhöhung berücksichtigen. Dem Mieterhöhungsverlangen muss der Vermieter eine Wirtschaftlichkeitsberechnung oder einen Auszug (vereinfachte WB) hinzufügen.

Bei Modernisierungen mit öffentlichen Mitteln oder sonstigen fremden Finanzierungshilfen sind die sich aus der öffentlichen Förderung ergebenden Kürzungsbeträge in Abzug zu bringen. Der Umfang der öffentlichen Förderung ist in den jeweils geltenden (Berliner) Modernisierungsrichtlinien geregelt und dem Mieter darzulegen. Diese Richtlinien bestimmen u. a., wie hoch die Anfangsmiete nach Modernisierung sein darf und die Mieterhöhungsmöglichkeiten der Folgejahre. (§ 10 WoBindG)

7.2. Fälligkeit der erhöhten Miete

Geht die Mieterhöhungs-Erklärung des Vermieters dem Mieter bis zum (einschl.) Fünfzehnten eines Monats zu, ist die erhöhte Miete ab dem Ersten des Folgemonats zu zahlen.

Geht die Mieterhöhungs-Erklärung des Vermieters dem Mieter nach dem Fünfzehnten eines Monats zu, verschiebt sich die erste Fälligkeit um einen Monat auf den Ersten des übernächsten Monats. (§ 10 (2) WoBindG)

7.3. Vorzeitige Kündigung des Mieters nach einer Mieterhöhung

Auch im öffentlich geförderten Wohnungsbau steht dem Mieter ein Sonderkündigungsrecht nach einer Mieterhöhungsankündigung zu, allerdings mit kürzerer Frist als im freifinanzierten Wohnungsbau. Gemäß § 11 WoBindG muss der Mieter spätestens am dritten Werktag des Kalendermonats, von dem an die Miete erhöht werden soll, für den Ablauf des nächsten Kalendermonats kündigen.

Kündigt der Mieter, tritt die Mieterhöhung nicht ein.

Beispiel:

Mieterhöhungsverlangen des Vermieters am 12.06.

Mieterhöhung ab 01. 07.

Sonder-Kündigungsmöglichkeit des Mieters bis zum 03.07.

mit Wirkung zum 31.08.