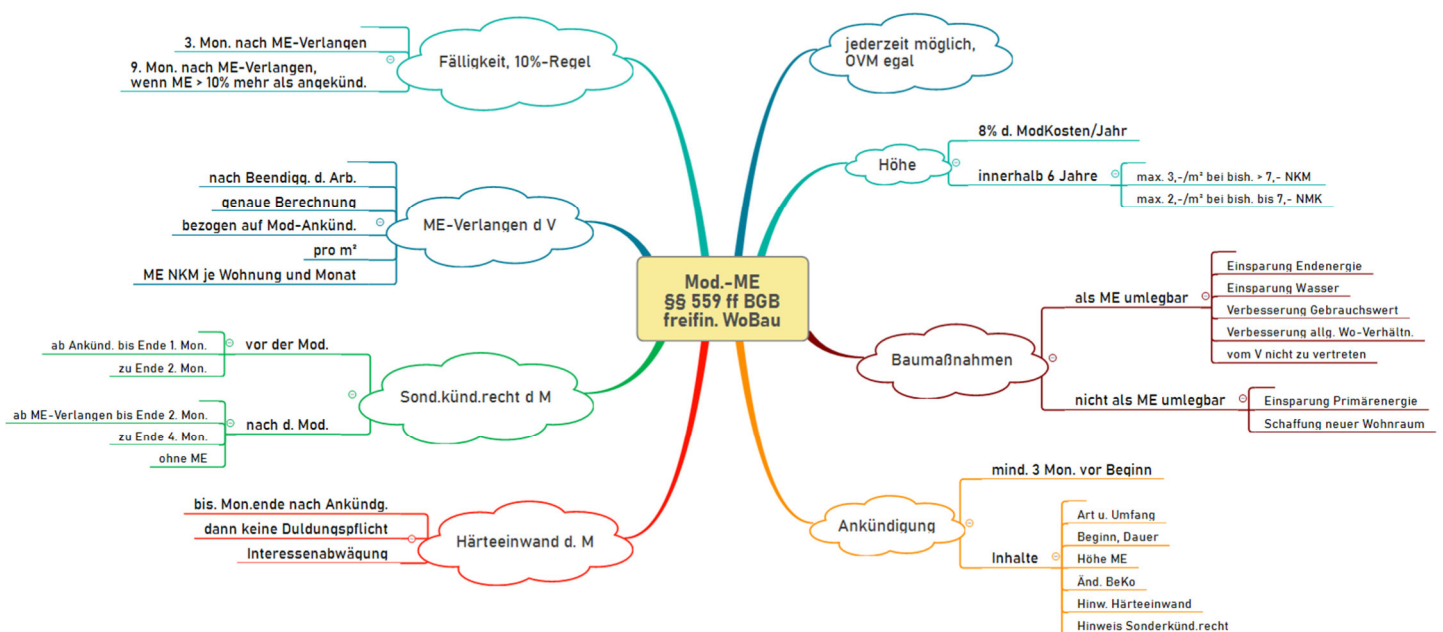


Modernisierungs-Mieterhöhung Wohnraum

zuletzt überarbeitet am 15.12.21, trotzdem keine Gewähr für Vollständigkeit und Fehlerfreiheit
Hinweise und Fehlermeldungen werden dankend entgegen genommen



Inhalt:

1.	Begriff Modernisierung	3
2.	Abgrenzung Instandhaltung - Modernisierung	4
3.	Vorbereitung der Modernisierungsmaßnahme	5
4.	Modernisierungsankündigung	6
5.	Duldung von Modernisierungsmaßnahmen	7
5.1.	Härteeinwand	7
5.2.	Härtegründe.....	7
5.3.	Sonderkündigungsrecht des Mieters VOR der Mod.....	8
6.	Umsetzung der Mod.-Mieterhöhung	9
6.1.	Berechnungen und Fristen	9
6.2.	Anrechnung von Drittmitteln.....	10
6.3.	Sonderkündigungsrecht des Mieters NACH der Mod.....	13
7.	Kombination 558-ME (OVM) und 559-ME (Mod.)	15
7.1.	Rahmenbedingungen	15
7.2.	Bespiel.....	15
7.3.	Mieterhöhungsmöglichkeiten	16
7.3.1.	Variante 1:.....	16
7.3.2.	Variante 2:.....	16
7.4.	Fazit	16
8.	Mieterhöhung im öff. gef. Wohnungsbau nach II. BV	17
8.1.	Begriff.....	17
8.2.	Erhöhung der Kostenmiete.....	17
8.3.	Fälligkeit der erhöhten Miete.....	18
8.4.	Vorzeitige Kündigung des Mieters nach einer Mieterhöhung	18

1. Begriff Modernisierung

Als Modernisierung bezeichnet § 555b BGB bauliche Maßnahmen des Vermieters

- (*) zur nachhaltigen Einsparung von Endenergie (= energetische Modernisierung)
- zur nachhaltigen Einsparung nichterneuerbarer Primärenergie
- (*) zur Reduzierung des Wasserverbrauchs
- (*) zur Gebrauchswerterhöhung 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:

- Einsparung von 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
- Erhöhung des Gebrauchswerts der Wohnung (innerhalb der Wohnung):
Einbau eines Bades, einer Zentralheizung, eines Balkons
- Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse (außerhalb der Wohnung):
Einbau eines Aufzugs, Gegensprechanlage, Gestaltung des Grundstücks
- 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 Wohnung 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 Wohnung 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. Obwohl sie fast immer ineinander greifen, dürfen jedoch nur die Kosten für die eigentliche Modernisierung gemäß § 559 BGB für eine Mieterhöhung berücksichtigt werden.

3. Vorbereitung der Modernisierungsmaßnahme

Da die Kosten der Planung und Bauüberwachung (insbesondere Architektenkosten) und die öffentlichen Gebühren ebenfalls im Rahmen einer Mod.-Mieterhöhung 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, Kostenfeststellung (wichtig für Mod.-Mieterhöhung)
Leistungsphase 9	Objektbetreuung, Dokumentation, Überwachung der Mängelbeseitigung (Einhaltung Gewährleistungsfristen)

4. Modernisierungsankündigung

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

Gemäß § 555c BGB hat der Vermieter 3 Monate vor Beginn der Maßnahme deren Art sowie Umfang, 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 auch auf anerkannte Pauschalen verweisen)
- voraussichtliche Höhe der zu erwartenden Betriebskosten
- ob und in welcher Höhe 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. § 555c (2) BGB) und das Sonderkündigungsrecht nach § 555e BGB sollte hingewiesen werden

5. Duldung von Modernisierungsmaßnahmen

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

5.1. Härteeinwand

Die Duldungspflicht des Mieters kann durch einen sog. Härteeinwand aufgehoben werden.

§ 555d BGB

(2) Eine Duldungspflicht ... besteht nicht, wenn die Modernisierungsmaßnahme für den Mieter, seine Familie oder einen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen sowohl des Vermieters als auch anderer Mieter in dem Gebäude sowie von Belangen der Energieeinsparung und des Klimaschutzes nicht zu rechtfertigen ist.

Auch wenn die Notwendigkeit einer Modernisierung bzw. ein nachvollziehbares Interesse des Vermieters besteht, kann es im Einzelfall also dazu kommen, dass eine geplante Modernisierung nicht durchgeführt werden kann, verschoben oder anders geplant werden muss, wenn die Interessen eines Mieters als schwerwiegender eingeschätzt werden.

Ein Mieter muss einer Modernisierung nicht zustimmen! Sollte er aber einen Härtegrund vorbringen wollen, gilt

§ 555d BGB

(3) Der Mieter hat dem Vermieter Umstände, die eine Härte im Hinblick auf die Duldung oder die Mieterhöhung begründen, bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt, in Textform mitzuteilen.

Beispiel:

Mod.-Ankündigung wird dem Mieter am 14.04.X1 zugestellt.

Planmäßiger Beginn der Mod.-Arbeiten 28.07.X1

⇒ Härteeinwand des Mieters bis spätestens 31.05.X1

Aber wichtig:

Die o. g. Frist greift nur dann, wenn der Vermieter den Mieter in der Mod.-Ankündigung auf diese Möglichkeit hingewiesen hat!

§ 555c BGB:

(2) Der Vermieter soll den Mieter in der Modernisierungsankündigung auf die Form und die Frist des Härteeinwands ... hinweisen.

Sollte der Vermieter diesen Hinweis unterlassen, dann gibt es keine Frist für den Härteeinwand – der Mieter kann ihn dann jederzeit erklären. Also auch unmittelbar zu Beginn der Bauarbeiten.

§ 555d BGB:

(5) Hat der Vermieter in der Modernisierungsankündigung nicht auf die Form und die Frist des Härteeinwands hingewiesen, so bedarf die Mitteilung des Mieters ... nicht der dort bestimmten Form und Frist.

5.2. 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. mietereigene Etagenheizung mit Genehmigung des Vermieters vom Mieter eingebaut / Umstellung auf vermietereigene Zentralheizung.)
- Ggf. besondere private Belastungen (z. B. Examen zum Zeitpunkt der Modernisierungsarbeiten)
- U. U. auch Alter, Krankheit, Schwangerschaft

Die Höhe der angekündigten Mieterhöhung gilt bei Abwägung der Duldungspflicht *nicht* als Härtegrund – ggf. ist sie im Rahmen der späteren Mieterhöhung zu berücksichtigen (§ 555d (2) S. 2 BGB).

5.3. Sonderkündigungsrecht des Mieters VOR der Mod.

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. (§ 555e 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 er von dem genannten Sonderkündigungsrecht Gebrauch macht.

6. Umsetzung der Mod.-Mieterhöhung

6.1. Berechnungen und Fristen

§ 559 BGB:

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.

...

(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.

...

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 bisherigen Miete von unter 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.

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

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 Hauses unterschiedlich, z.B. Einbau eines Aufzugs, kann ein anderer Aufteilungsschlüssel geboten sein (je nach Geschoss).

6.2. Anrechnung von Drittmitteln

§ 559a BGB

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 aus öffentlichen Mitteln einen Zuschuss (muss nicht zurückgezahlt werden) in Anspruch nimmt und damit eigene Mod.kosten spart, muss diese Ersparnis den Mietern zu Gute kommen.

Oder, wenn der Vermieter durch ein öffentliches Darlehen z. B. 2 % Zinsen spart, muss er diese Ersparnis ebenfalls an die Mieter weitergeben.

Es gibt zwei Berechnungsmöglichkeiten, die beide zum selben Ergebnis führen.

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% = 240,- (8% abz. Zinersparnis 2%)
/ 12 Monate
= monatliche Mod.-Mieterhöhung = 20,-

Berechnung – Variante 2:

Mod.kosten=	4.000,-	
davon gesetzliche Mod.-Umlage 8% =		320,-
abzgl. Zinersparnis 2% von 4.000,- =		80,-
ergibt zulässige Mod.-Umlage =		240,-
/ 12 Monate		
= monatliche Mod.-Mieterhöhung		= <u>20,-</u>

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)
/ 12 Monate		
=> mon. Mieterhöhung pro Whg		= <u>17,50 €</u>

Berechnung – Variante 2:

Mod.kosten	9.000,00	
davon 8% Mod.-Mieterhöhung =		720,00
abzgl. Zinersparnis =		90,00 (3% bei 3000,- zinsverbilligtes Darlehen)
=> umlagefähiger Jahresbetrag =		630,00
=> jährliche Mieterhöhung pro Whg. =		210,00 (630 / 3 Whg)
/ 12 Monate		
=> mon. Mieterhöhung pro Whg		= <u>17,50 €</u>

Beispiel 3 (öff. Zuschuss und öff. Darlehen):

- 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% =	180,-	(8% abz. Zinersparnis 2%)
/ 12 Monate		
= monatliche Mod.-Mieterhöhung		= <u>15,-</u>

Berechnung – Variante 2:

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

In beiden Beispielen wird angenommen, dass es innerhalb der letzten sechs Jahre keine Modernisierungsmieterhöhungen gab. Sonst hätte man noch prüfen müssen, ob die Mod.-ME innerhalb von sechs Jahren 3,00 €/ m² (bzw. 2,00 €) übersteigen würde (s. § 559 (3a) BGB).

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.

Beispiel 1:

Mod.-Ankündigung am 12.02.X1 für eine 70-m²-Wohnung

Angekündigte Dauer der Arbeiten: 25.05.X1 bis 18.07.X1

Angekündigte Mod.-Mieterhöhung: 35,00 €/ Mon. (= 0,50 €/m² WoFl* Monat)

Mieterhöhungsverlangen des V wird dem M am 29.07.X1 zugestellt über 37,80 €/ Mon
(= 0,54 €/m² * Mon)

Die tatsächliche ME liegt damit zwar über der angekündigten ME von 35,00 € (0,50 €/m²),
aber keine 10%!

=> Mod.-ME wirksam ab 01.10.X1

Beispiel 2:

Mod.-Ankündigung am 12.02.X1

Angekündigte Dauer der Arbeiten: 25.05.X1 bis 18.07.X1 für eine andere 70-m²-Wohnung

Angekündigte Mod.-Mieterhöhung: 35,00 €/ Mon. (= 0,50 €/m² WoFl* Monat)

Mieterhöhungsverlangen des V wird dem M am 29.07.X1 zugestellt über 39,20 €/Mon.
(= 0,56 €/m² * Mon)

Damit liegt die tatsächliche ME mit 39,20 €/m² mehr als 10% über der angekündigten ME von
35,00 €/Mon.

=> Mod.-ME wirksam ab 01.04.X2 (6 Monate später als im Beispiel 1)

Die 10%-Grenze liegt hier bei 38,50 €/Mon, wenn 35,00 € ME angekündigt sind.

Im Beispiel 2 wird diese 10%-Grenze nur geringfügig überschritten, dass es für den Vermieter
möglicherweise sinnvoller ist,

eine Mod.-ME von 38,50 €/Mon. (exakt 10%) zum 01.10.X1 geltend zu machen

statt 39,20 €/Mon. zum 01.04.X2 (6 Monate später).

Der Modernisierungszuschlag bleibt als Bestandteil der Grundmiete dauerhaft bestehen, obwohl
die Modernisierungskosten bereits nach 12 ½ Jahren abbezahlt sind. Schließlich bleibt die durch
die Modernisierung erreichte Wohnwerterhöhung ja auch bestehen. Etwaige Instandhaltungskosten
trägt dauerhaft der Eigentümer.

6.3. Sonderkündigungsrecht des Mieters NACH der Mod.

Macht der Vermieter eine Mod.-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 Sonder-Kündigung bis zum 30.06. erklären,

=> das Mietverhältnis endet dann zum 31.08. ohne Mieterhöhung

Bemerkung: Das Mietverhältnis endet immer zur gleichen Zeit, es ist egal, ob der Mieter zum Anfang oder zum Ende der Überlegungsfrist kündigt. Die Frist bis zum Ende des Mietverhältnisses läuft immer erst mit Fristablauf der Überlegungsfrist. 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 oder lt. Vereinbarung). Macht der Mieter gleich nach Erhalt der Mod.-ME von dem Sonderkündigungsrecht Gebrauch, kann er noch über vier Monate bis Monatsende in der Wohnung bleiben, ohne dass die Mieterhöhung eintritt; kündigt er zum gleichen Zeitpunkt ordentlich, endet das Mietverhältnis bereits nach drei Monaten zum Monatsende (! 3. WT), die Mieterhöhung tritt wie verlangt ein.

Kündigt der Mieter nach einer Mieterhöhungsankündigung, ohne dass er seine Kündigung spezifiziert, ist durch den Vermieter lt. Rechtsprechung die für den Mieter günstigere Variante anzunehmen. Also sollte der Vermieter entweder nachfragen oder mit dem Bestätigungsschreiben den Kündigungstermin und damit die Variante der Kündigung genau benennen.

7. Kombination 558-ME (OVM) und 559-ME (Mod.)

7.1. Rahmenbedingungen

Eine Mod.-ME kann ohne Berücksichtigung der aktuellen Miethöhe und der ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM) jederzeit durchgeführt werden. Auch bei mehreren aufeinanderfolgenden Modernisierungen kann jedes Mal der entsprechende Betrag als Mod.-ME geltend gemacht werden, solange innerhalb von 6 Jahren die Grenze von 3,00 €/m² (bzw. 2,00 – s. § 559 (3a) BGB) nicht überschritten wird.

Andererseits fallen in gewissen Zeitabständen auch „normale“ Mieterhöhungen nach § 558 ff BGB an – innerhalb von 3 Jahren max. 15% bzw. 20%, frühestens alle 12 + 3 Monate, max. bis zur OVM.

Eine solche 558-OVM-ME erhöht die Grundmiete, auf die dann eine möglicherweise anschließende Mod.-ME aufgeschlagen wird.

Anders ausgedrückt: Nach einer 559-Mod.-ME gilt eine höhere Grundmiete – in den meisten Fällen sicherlich oberhalb der OVM, so dass eine 558-ME (max. bis zur OVM) in den nächsten Jahren ausgeschlossen sein dürfte.

Jetzt geht es um folgende Situation:

Es wurde eine Modernisierung durchgeführt, die den Vermieter zu einer 559-Mod.-ME berechtigt. Gleichzeitig sind inzwischen (über) drei Jahre vergangen und die OVM ist gestiegen. Damit wäre aktuell auch eine 558-OVM-ME möglich.

7.2. Beispiel

Der Mieter zahlt aktuell eine Grundmiete von 620,00 € monatlich.

Die aktuelle OVM für die unmodernisierte Wohnung liegt bei 650,00 €.

Es gilt keine Mietpreisbremse.

Aus einer gerade abgeschlossenen Modernisierung berechnet der Vermieter eine zulässige Mod.ME von 28,00 €.

Die OVM für die modernisierte Wohnung liegt bei 660,- €.

Durch Zeitablauf von (über) drei Jahren und eine gerade abgeschlossene Modernisierung können jetzt also gleichzeitig eine 558-ME (OVM) und eine 559-ME (Mod.) geltend gemacht werden.

7.3. Mieterhöhungsmöglichkeiten

7.3.1. Variante 1:

1. Der Vermieter macht die 559-Mod.-ME geltend. Damit erhöht sich die aktuelle Grundmiete von 620,00 € um 28,00 € auf 648,00 € monatlich.
2. Diese neue Grundmiete kann nach § 558 ff BGB bis zur OVM (der modernisierten Wohnung) von 648,00 € noch um 12,00 € auf 660,00 € erhöht werden.

Damit zahlt der Mieter künftig 660,00 € Grundmiete monatlich.

7.3.2. Variante 2:

1. Der Vermieter macht *zuerst* die max. mögliche 558-ME bis zur OVM für die unmodernisierte Wohnung geltend:
Aktuelle Grundmiete 620,00 € OVM für die unmodernisierte Wohnung 650,00 €
=> Mieterhöhung nach § 558 BGB von 620,00 € um 30,00 € auf 650,00 €.
2. *Anschließend* macht der Vermieter die 559-Mod.-ME aufgrund der gerade abgeschlossenen Modernisierung in Höhe von 28,00 € geltend. Dabei sind die OVM und bisherige 558-OVM-ME nicht zu beachten.
=> Mieterhöhung von 650,00 € um 28,00 € auf 678,00 €.

Damit zahlt der Mieter künftig 678,00 € Grundmiete monatlich.

7.4. Fazit

Aus Vermietersicht ist also die Reihenfolge der Mieterhöhungen entscheidend!

Macht er zuerst eine 559-Mod.-ME geltend, erhöht sich damit die Grundmiete, die die Basis für eine folgende 558-OVM-ME ist. Sollte durch die Mod.-ME die aktuell gültige OVM schon erreicht oder überschritten sein, ist keine 558-OVM-ME mehr möglich. (s. Variante 1)

Wenn der Vermieter aber *zuerst* die 558-OVM-ME bis zur max. möglichen OVM für die unmodernisierte Wohnung geltend macht, kann er *danach* die 559-Mod.-ME draufschieben, ohne dabei die OVM oder die Kappungsgrenze berücksichtigen zu müssen. (s. Variante 2)

Wenn also eine Modernisierungs-Mieterhöhung und eine „normale“ OVM-Mieterhöhung zeitlich zusammenfallen, ist es aus Vermietersicht günstiger, *zuerst* die 558-OVM-ME für die unmodernisierte Wohnung und *danach* die 559-Mod.-ME geltend zu machen.

Es kann für den Vermieter deshalb sogar günstiger sein, mit der Durchsetzung einer Mod.-ME zu warten, bis wieder eine OVM-ME fällig wird. Die Rechtsprechung geht von einer „Wartezeit“ von bis zu einem Jahr aus. Wenn ein Vermieter innerhalb eines Jahres nach Abschluss der Modernisierungsarbeiten keine Mod.-ME geltend macht, darf der Mieter davon ausgehen, dass dies auch nicht mehr nachgeholt wird.

8. Mieterhöhung im öff. gef. Wohnungsbau nach II. BV

8.1. Begriff

Öffentlich geförderter Wohnungsbau – Preisgebundener Wohnungsbau – Sozialer Wohnungsbau

Mit diesen Begriffen ist der Bau von Wohnungen gemeint, für die der Bauherr öffentliche Fördermittel in Anspruch nimmt. Andererseits unterliegen diese Wohnungen dann einer Belegungsbindung, sie dürfen nur an bestimmte (wirtschaftlich benachteiligte) Personengruppen zu besonderen Konditionen vermietet werden.

Hinweis: Im Folgenden ist nur die Rede von Beständen mit Baujahr bzw. Förderzusage bis Ende 2001. Seit 2002 gilt für öffentliche Förderungen das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG), welches bloß Rahmenbedingungen vorgibt, die Verantwortung für die Wohnraumförderung aber auf Länder und Gemeinden überträgt. Seitdem können die Förderung und damit auch die zulässige Miete und eventuelle Mieterhöhungen kommunal unterschiedlich gestaltet sein – es gilt das WoFG und nicht mehr die II. BV!

Allerdings existieren noch Wohnungsbestände (es werden von Jahr zu Jahr weniger), für die die Förderung bis 2001 beantragt wurde und für die die damals zugesicherte Förderung bis heute nicht ausgelaufen ist. Für diese Bestände haben die Bestimmungen der II. BV, der NMV und des WoBindG noch Gültigkeit.

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.

8.2. Erhöhung der Kostenmiete

Im Sozialen Wohnungsbau (Bestände mit Förderantrag bis 2001) 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 8%ige Modernisierungs-Mieterhöhung nach §§ 559 ff 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 Modernisierungsrichtlinien geregelt und dem Mieter darzulegen. Diese Richtlinien bestimmen u. a., wie hoch die Anfangsmiete bei

Neuvermietung einer Modernisierung sein darf bzw. den Umfang einer Mieterhöhung (§ 10 WoBindG).

8.3. Fälligkeit der erhöhten Miete

Geht die Mieterhöhungs-Erklärung des Vermieters im öff. gef. Wohnungsbau 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)

8.4. 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. / 3. WT Juli mit Wirkung zum 31.08.