

Beginn der Mieterhöhung

Die erhöhte Miete ist mit **Beginn des 3. Monats nach Zugang der Mieterhöhungserklärung** zu zahlen (Beispiel: Zugang der Mieterhöhungserklärung im Mai – erhöhte Miete ab 01. August).

Hat Ihnen Ihr Vermieter in seiner **Modernisierungsankündigung** die voraussichtliche **Erhöhung** der Miete **nicht mitgeteilt** bzw. **weicht** die nunmehr berechnete Mieterhöhung von dem zuvor angekündigten Betrag **um mehr als 10% nach oben ab**, verschiebt sich der Beginn der Mieterhöhung um weitere **6 Monate** nach hinten.

Sie erreichen uns:

(Beratung nach Voranmeldung)

Hauptgeschäftsstelle
Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin
Tel. 030 / 882 30 85, Fax. 882 27 00

Zweigstellen
Leipziger Str. 49, 10117 Berlin, Tel. 030 / 201 15 27
Sonnallee 95, 12045 Berlin, Tel. 030 / 687 01 21

E-Mail: zentrale@mieterschutzbund-berlin.de
Internet: www.mieterschutzbund-berlin.de

Rechtsberatung für Nichtmitglieder
Hotline 0190 / 82 92 40 (1,86 EUR/min, Mo-Fr 12-14 Uhr)

Die Ausführungen können lediglich erste rechtliche Anhaltspunkte bieten. Eine Beratung der Mitglieder durch Rechtsanwälte des Mieterschutzbundes Berlin e. V. kann im Einzelfall dadurch nicht ersetzt werden. Für Vollständigkeit und Richtigkeit der Inhalte keine Gewähr. (Stand: März 2004)

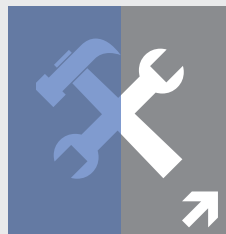
Copyright: Alle Texte und Abbildungen aus "Informationen für Mieter" sind urheberrechtlich geschützt. Jede Reproduktion oder Übertragung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Herausgebers. Der Urheberrechtsschutz gilt auch gegenüber Datenbanken und ähnlichen Einrichtungen.

Ihr Anliegen ist bei uns in guten Händen.

MIETER SCHUTZ BUND

BERLIN E. V.

Mieterhöhung nach Modernisierung



Informationen für Mieter

MIETER SCHUTZ BUND BERLIN E. V.

Bitte mit
45 Cent
frankieren

Wir bieten zum Beispiel

- | | | |
|----------------|--------------------------|------------------------------|
| Prüfungen von | <input type="checkbox"/> | sofortiger Schriftverkehr |
| Mieterhöhungen | <input type="checkbox"/> | kostenfreie Fachberatung |
| Kündigungen | <input type="checkbox"/> | günstige Mitgliedsbeiträge |
| Betriebskosten | <input type="checkbox"/> | Mietrechtsschutzversicherung |

Ja, ich bin interessiert an:

- einer Mitgliedschaft
 einer Mitgliedschaft und einer Rechtsschutzversicherung

Bitte senden Sie mir unverbindlich Unterlagen zu.

Name:

Anschrift:

Mitgliedsbeitrag: 48,- EUR jährlich (ohne Rechtsschutz)
zzgl. 33,- EUR pro Jahr Rechtsschutz, Aufnahmegebühr 5,- EUR

Mieterschutzbund Berlin e. V.
Konstanzer Straße 61

10707 Berlin

#38

Dieser Flyer wird Ihnen mit der Informationssendung erneut zugeschickt.



ALLRECHT
Rechtsschutzversicherung AG

... damit Sie Recht behalten!

- Rechtsschutz zu Top-Konditionen
für Mitglieder im Mieterschutzbund Berlin.

38. Mieterhöhung nach Modernisierung

Nach der ersten "Freude" über die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen Ihres Vermieters geht es nun an Ihren Geldbeutel. Ihr Vermieter möchte seine finanziellen Aufwendungen, die er in Ihre Wohnung investiert hat, selbstverständlich auch zurückbekommen. Das kann er jedoch nicht in jedem Umfang und unter allen Umständen tun.

Grundsätzlich gilt:

Ihr Vermieter kann höchstens 11% der auf Ihre Wohnung entfallenden Modernisierungskosten auf Ihre Jahresmiete umlegen. Die monatliche Mieterhöhung beträgt höchstens 1/12 von 11% der für die Wohnung aufgewendeten Modernisierungskosten.

Voraussetzung einer Mieterhöhung nach Modernisierung

- ⇒ Es muss durch die Modernisierung zu einer nachhaltigen Gebrauchswerverhöhung der Wohnung gekommen sein. oder
- ⇒ Durch die Modernisierung haben sich die allgemeinen Wohnverhältnisse tatsächlich auf Dauer verbessert. oder
- ⇒ Durch die Modernisierung ist eine nachhaltige Einsparung von Energie oder Wasser möglich.

Eine Mieterhöhung ist für Ihren Vermieter nicht möglich, wenn

- ⇒ eine Duldungspflicht nicht bestand
Es sei denn, Sie haben ausdrücklich zugestimmt oder "stillschweigend" geduldet (vgl. "Informationen für Mieter" Nr. 37)

- ⇒ Staffel- oder Indexmiete vereinbart ist
- ⇒ ACHTUNG: aber ausnahmsweise bei Indexmiete (vgl. "Informationen für Mieter" Nr. 9)
- ⇒ in Zeitmietverträgen Mieterhöhungen für die Vertragslaufzeit ausgeschlossen sind

Umfang der Mieterhöhung

Ihr Vermieter kann **maximal 11%** der ihm für Ihre Wohnung entstandenen Aufwendungen auf Ihre Jahresmiete umlegen.

Modernisierungskosten des Vermieters sind neben den reinen Baukosten auch das Architektenhonorar und vom Vermieter eingebrachte Eigenleistungen.

Keine Modernisierungskosten und damit nicht umlagefähig sind: Erschließungskosten, Kreditzinsen, Notarkosten, Grundbuchgebühren, Verwaltungskosten, Mietausfallzahlungen, Schadensersatzzahlungen.

"Versteckte" **Reparaturarbeiten** sind vom Vermieter zu tragen. Kosten für den Erhalt der Mietsache, also Reparaturkosten, sind **keine Modernisierungskosten** und daher herauszurechnen. Notfalls muss eine Schätzung der Reparaturkosten vorgenommen werden.

Tipp: Ist eine Modernisierung angekündigt, schauen Sie sich an, ob eventuell einige Teile des Mietobjektes reparaturbedürftig sind! "Versteckte" Reparaturkosten können einen nicht unerheblichen Umfang haben. Machen Sie vor Beginn der Modernisierung Fotos oder dokumentieren Sie die Reparaturbedürftigkeit anderweitig! Ziehen Sie dabei einen Fachmann zu Rate! Das erleichtert die mögliche spätere Schätzung hinsichtlich der abzuziehenden Reparaturkosten.

Ihr Vermieter muss erhaltene **staatliche Zuschüsse, Drittmittel** oder **finanzielle Vorteile durch zinsgünstige Darlehen** abziehen.

Ihr Vermieter kann nach einer durchgeführten Modernisierung wahlweise folgende Möglichkeiten einer Mieterhöhung geltend machen:

- 1) ausschließlich 11% Modernisierungsumlage
- ⇒ keine Kappungsgrenze, keine Wartefrist, keine Zustimmung
- 2) ausschließlich Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete auf Basis des modernisierten Wohnraums
- ⇒ Kappungsgrenze, Wartefrist, Zustimmung (vgl. "Informationen für Mieter" Nr. 23)
- 3a) 11%-Modernisierungsumlage + Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete auf Basis des modernisierten Wohnraums
- 3b) Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete auf Basis des nicht modernisierten Wohnraums + 11%-Modernisierungsumlage
- ⇒ Kappungsgrenze, Wartefrist, Zustimmung jeweils für Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

Form und Frist der Mieterhöhungserklärung

Auf eine Modernisierung folgt nicht automatisch eine Mieterhöhung. Der Gesetzgeber hat dem Vermieter in einem solchen Fall lediglich die Möglichkeit eröffnet, eine Mieterhöhung vorzunehmen.

Ihr Vermieter muss die **Erhöhung der Miete in Textform erklären**. Im Mieterhöhungsschreiben muss er die tatsächlich durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen einzeln auflisten. Ein Verweis auf das Modernisierungsankündigungsschreiben kann jedoch genügen. Die Kosten sind einzeln aufzuschlüsseln, die konkreten Modernisierungskosten zu berechnen und die Höhe der Umlage (maximal 11%) herauszurechnen.

Prüfen Sie in dem Mieterhöhungsschreiben Ihres Vermieters, ob Sie ihm diese Positionen unmissverständlich entnehmen können!

Fortsetzung Seite 4