Checkliste - Mieterhöhung nach Modernisierung

Ein Service von www.mietrecht-einfach.de und dem Deutschen Mieterbund

Checkliste **Modernisierungs-Mieterhöhung**	Ja, geprüft und in Ordnung	Nein, noch zu klären / offen
Baumaßnahme abgeschlossen?	☐	☐
Modernisierungs-Baumaßnahme? Nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswertes der Wohnung oder nachhaltige Energie- bzw. Wassereinsparung oder dauerhafte Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse.	☐	☐
Modernisierung ordnungsgemäß angekündigt? Ohne Ankündigung muss die Mieterhöhung nicht gezahlt werden.	☐	☐
Fehler bei der Ankündigung, aber Modernisierungsarbeiten geduldet? Es reicht aus, wenn Mieter die Arbeiten in ihrer Wohnung haben durchführen lassen, stillschweigendes Einverständnis.	☐	☐
Mieterhöhung nach Mietvertrag überhaupt zulässig? Ist eine Festmiete, eine Staffel- oder Indexmiete vereinbart, darf die Miete trotz Modernisierung nicht erhöht werden. Eine Ausnahme bei Indexmietverträgen: bauliche Maßnahmen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat.	☐	☐
Richtiger Absender? Der/die aktuelle/n Vermieter, selbst wenn die Baumaßnahme von einem früheren Eigentümer oder Vermieter eingeleitet bzw. abgeschlossen wurde.	☐	☐
Mieterhöhungserklärung schriftlich? Textform reicht aus, also zum Beispiel ein Computerausdruck mit der Fax-Unterschrift.	☐	☐
Richtig adressiert? Mieterhöhungserklärung muss an alle Mieter gerichtet sein.	☐	☐
Mieterhöhung im Vermieterschreiben berechnet und erläutert?	☐	☐
Kosten der Baumaßnahme korrekt erfasst? Keine Modernisierungskosten sind zum Beispiel Kosten der Erschließungsmaßnahmen, Notar- und Grundbuchgebühren, Mietausfall.	☐	☐
Reparaturanteil herausgerechnet?	☐	☐
Staatliche Zuschüsse und Zinsverbilligungen berücksichtigt?	☐	☐

Gesamtmodernisierungskosten nachvollziehbar auf Wohnungen / Mietparteien aufgeteilt?	☐	☐
Mieterhöhung richtig berechnet? 11 Prozent der Modernisierungskosten, die auf die Jahresmiete der Mietwohnung entfallen. Ein Zwölftel davon ist die monatliche Mieterhöhung.	☐	☐
Mieterhöhungsfrist in Ordnung? ... mit Beginn des 3. Monats nach Zugang des Vermieterschreibens.	☐	☐
Mieterhöhungsfrist – 6 Monate später? Fällt die Mieterhöhung mehr als 10 Prozent höher als angekündigt aus oder hat Vermieter nichts zur Mieterhöhung gesagt, wird die Erhöhung erst 6 Monate später wirksam.	☐	☐

Achtung: Haben Sie eine dieser Fragen mit Nein beantwortet bzw. sind für Sie noch Fragen offen geblieben, sollten Sie sich unverzüglich an Ihren örtlichen Mieterverein wenden. Wahrscheinlich ist die Mieterhöhungserklärung fehlerhaft. Ihren örtlichen Mieterverein finden Sie unter www.mieterbund.de oder www.mietrecht-einfach.de/mieterbund-deutschland.html

Herausgeber: Deutscher Mieterbund e.V., 10169 Berlin, www.mieterbund.de