

## Gesetzliche Grundlage (Modernisierung & Mieterhöhung)

- Nach § 559 BGB darf der Vermieter die Jahresmiete um **max. 8 % der umlagefähigen Modernisierungskosten erhöhen**.
- **Reine Instandhaltung (Erhaltung)** darf **nicht auf Mieter umgelegt werden** – nur der echte Modernisierungsanteil.
- Innerhalb von **6 Jahren ist die Mieterhöhung zusätzlich begrenzt** (meist max. 3 €/m<sup>2</sup> bzw. 2 €/m<sup>2</sup> bei günstigen Mieten).

Dämmung = meist Modernisierung

Balkonanbau = oft Wohnwertverbesserung → ebenfalls umlagefähig

Aber: Reparaturen am Haus (z. B. marode Fassade) sind **Erhaltungskosten** → **Vermieter muss zahlen**.

---

## Staatliche Zuschüsse müssen abgezogen werden

- Öffentliche Fördermittel gehören **nicht zu den umlagefähigen Kosten**.
- Sie müssen vor der Berechnung der Mieterhöhung **voll abgezogen werden**.
- Ebenso müssen **ersparte Instandhaltungskosten gekürzt werden**.
- Erhaltungskosten Beispiel: Reparatur an der Fassade müssen abgezogen werden

Beispiel:

Wenn Dämmung auch alte Schäden beseitigt → dieser Anteil darf **nicht auf Mieter umgelegt werden**.

Mieter haben mehrere **rechtliche Möglichkeiten zur Kontrolle**:

## Anspruch auf nachvollziehbare Berechnung

- Der Vermieter muss erklären:
  - Gesamtkosten
  - Modernisierungsanteil
  - Abzug von Fördermitteln
  - Abzug von Erhaltungskosten
  - Verteilung auf Wohnungen
- Ohne nachvollziehbare Erklärung kann die Mieterhöhung **unwirksam sein. Einsicht in Unterlagen**
- Mieter dürfen **Rechnungen, Förderbescheide, Kostenaufstellung einsehen**.
- Das ergibt sich aus der Pflicht zur **nachvollziehbaren Berechnung**.

schriftlich Einsicht verlangen (Frist setzen)

## Härteeinwand gegen Modernisierung oder Erhöhung

- Wenn die Maßnahme oder Mieterhöhung unzumutbar ist (Alter, Krankheit, geringe Rente), kann ein **Härteeinwand (§ 555d BGB)** erhoben werden.

- - **Kappungs- und Sonderregeln prüfen**
  - Es gibt:
    - Erhöhungsobergrenzen
    - Sonderregeln bei energetischer Sanierung
    - Sonderkündigungsrecht
- 

### Typische Streitpunkte bei Vonovia

Gerade bei großen Modernisierungsprogrammen wird oft gestritten über:

- falsche Zuordnung von Reparatur → Modernisierung
- fehlende Abzüge von Fördermitteln
- überhöhte Baukosten
- falscher Verteilerschlüssel

Das ist **sehr häufig ein Fall für Mieterverein oder Fachanwalt.**

---

### Wichtig für Ihre konkrete Situation

**Entscheidend ist nicht die Gesamtbausumme – sondern nur der echte Modernisierungsanteil nach Abzug aller Zuschüsse und Reparaturen.**

## Berechnung prüfen

**Nur 8 % der Modernisierungskosten umgelegt**  
Kappungsgrenze eingehalten:

- max. 3 €/m<sup>2</sup> in 6 Jahren
- max. 2 €/m<sup>2</sup> bei günstiger Miete

### Gesetzliche Regel zur Modernisierungs-Kappung

Nach Mietrecht gilt:

**Grundsatz:**

- max. 3 €/m<sup>2</sup> innerhalb von 6 Jahren

**Reduzierte Grenze:**

- nur 2 €/m<sup>2</sup> innerhalb von 6 Jahren, wenn die Miete **vor der Modernisierung unter 7 €/m<sup>2</sup> (netto kalt)** liegt  
Das ist der entscheidende Punkt  
Nicht der Status „Sozialwohnung“, sondern die **Miethöhe.**

