

Mieterhöhung nach Modernisierung: Wählen Sie aus 4 Alternativen den für Sie günstigsten Weg

Nach Abschluss der Modernisierungsarbeiten dürfen Sie die Miete erhöhen. Hierzu stehen Ihnen 4 verschiedene Möglichkeiten offen. Neben der besonderen Mieterhöhungsmöglichkeit nach einer Modernisierung (§ 559 BGB) können Sie die Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB) nutzen. Und das Beste: Sie dürfen sogar beide Erhöhungsmöglichkeiten miteinander kombinieren. Prüfen Sie selbst, was sich in Ihrem Fall am meisten lohnt.

Mieterhöhung nach Modernisierung: Dies sind Ihre 4 Möglichkeiten

Erhöhung	Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 BGB	Mieterhöhung auf ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB	Kombination beider Erhöhungsarten	
			Erst nach § 558 BGB, dann nach § 559 BGB	Erst nach § 559 BGB, dann nach § 558 BGB
So machen Sie es richtig	Sie erhöhen die Miete auf Grundlage der für die Wohnung aufgewendeten Modernisierungskosten. Erhöhungsbetrag: 8% der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete, die Monatsmiete steigt also um 1/12 dieser 8%.	Sie erhöhen die Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete, beispielsweise mithilfe eines Mietspiegels. Dabei berücksichtigen Sie den neuen Zustand der jetzt modernisierten Wohnung. In diesem Fall ist eine anschließende Modernisierungsmieterhöhung wegen eben dieser Modernisierung nicht ausgeschlossen. Wohl aber ist die die erste Mieterhöhung bei der höchstzulässigen Modernisierungsmieterhöhung anzurechnen (<i>BGH, Urteil v. 16.12.20, Az. VIII ZR 367/18</i>).	Sie erhöhen zuerst die Miete der Wohnung in ihrem ursprünglichen Zustand auf die ortsübliche Vergleichsmiete. Bei der Einordnung in einen Mietspiegel gehen Sie ausdrücklich vom Zustand der unrenovierten Wohnung aus. Anschließend steigern Sie die so ermittelte Vergleichsmiete noch um den Modernisierungszuschlag (den Sie wie in Spalte 1 ermitteln).	Sie erhöhen zuerst die Miete im Wege der Modernisierungsmieterhöhung (wie in Spalte 1). Liegt die so erhöhte Miete noch unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete für die modernisierte Wohnung, können Sie nun nach § 558 BGB bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöhen. Im Gegensatz zu Spalte 3 gehen Sie aber bei der Einordnung in den Mietspiegel vom Zustand der neu renovierten Wohnung aus.
Kappungsgrenze	Liegt die aktuelle Miete bei 7 €/m ² oder darüber, dürfen Sie die monatliche Miete aufgrund von Modernisierungen innerhalb von 6 Jahren um bis zu 3 €/m ² erhöhen. Zahlt Ihr Mieter aktuell eine Miete unter 7 €/m ² , darf die Miete aufgrund von Modernisierungen innerhalb von 6 Jahren um maximal 2 €/m ² steigen.	Es gilt die Kappungsgrenze: Sie dürfen die Miete um maximal 20% bzw. 15% innerhalb von 3 Jahren erhöhen.	Die Kappungsgrenzen beider Mieterhöhungsmöglichkeiten sind für ihren Anteil jeweils zu berücksichtigen.	
Wartefrist	Sie brauchen keine Wartefrist von 1 Jahr seit der letzten Mieterhöhung einzuhalten.	Es gilt die Wartefrist: Die Miete muss in dem Zeitpunkt, in dem die Mieterhöhung eintreten soll, seit mindestens 15 Monaten unverändert gewesen sein.	Die Wartefrist gilt für den Teil Ihrer Mieterhöhung, der nach § 558 BGB erfolgt. Möchten Sie die Modernisierungsmieterhöhung erst später aussprechen, gilt keine weitere Wartefrist. Behalten Sie sich die Modernisierungsmieterhöhung aber ausdrücklich vor.	Die Wartefrist gilt für den Teil Ihrer Mieterhöhung, der nach § 559 BGB erfolgt. Sie betrifft nicht den Modernisierungszuschlag. Fazit: Sie können die Modernisierungsmieterhöhung sofort durchführen, müssen aber mit dem 2. Schritt die 15 Monate seit der (vor der Modernisierung liegenden) letzten Mieterhöhung abwarten.
Wann für Sie sinnvoll?	Häufig die beste Alternative, wenn Sie Ihre Mieten bisher regelmäßig auf die ortsübliche Vergleichsmiete angehoben haben. Sie erreichen damit meist eine Miete oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete.	Spart Zeit und Begründungsaufwand, wenn durch die jetzt geänderte Einordnung in den Mietspiegel eine Mieterhöhung möglich wird, die den Modernisierungszuschlag (Spalte 1) erreicht oder übersteigt. Achtung: Kappungsgrenze und Wartefrist dürfen Ihre Erhöhung nicht beeinträchtigen!	Günstig, wenn Sie schon mehrere Jahre lang keine Mieterhöhung mehr vorgenommen haben und Ihre Ausgangsmiete deshalb unter der ortsüblichen Vergleichsmiete für die noch nicht modernisierte Wohnung liegt. Mit der anschließenden Modernisierungsmieterhöhung dürfen Sie dann die Vergleichsmiete für die modernisierte Wohnung überschreiten.	Sinnvoll, wenn nach der Modernisierungsmieterhöhung gemäß Spalte 1 die Vergleichsmiete der modernisierten Wohnung noch nicht erreicht wird, Kappungsgrenze oder Wartefrist aber einem Vorgehen nach Spalte 2 entgegenstehen. Die Miethöhe ist durch die ortsübliche Vergleichsmiete für die modernisierte Wohnung begrenzt.