



Anrechnung von **Drittmitteln** bei **Mieterhöhung**

Grundsätzlich kann ein Vermieter nach durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen die jährliche Miete erhöhen. Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, gehören jedoch nicht zu den aufgewendeten Kosten und sind, soweit erforderlich, durch Schätzung zu ermitteln. Werden Modernisierungsmaßnahmen für mehrere Wohnungen durchgeführt, so sind die Kosten angemessen auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen.

Für die Umsetzung der Mieterhöhung muss der Vermieter sein Mieterhöhungsverlangen dem Mieter in Textform erklären. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung aufgrund der entstandenen Kosten berechnet und entsprechend erläutert wird. Kosten, die vom Mieter oder für diesen von einem Dritten übernommen oder die mit Zuschüssen aus öffentlichen Haushalten gedeckt werden, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten. Sie dürfen deshalb nicht bei der Erhöhung der Miete angesetzt und auf den Mieter umgelegt werden. Bei Deckung der Kosten für die Modernisierungsmaßnahme oder von laufenden Aufwendungen infolge der Modernisierungsmaßnahme durch zinsverbilligte oder zinslose Darlehen aus öffentlichen Haushalten, durch Darlehen oder Mietvorauszahlungen des Mieters oder durch Leistungen eines Dritten für den Mieter sowie aus Mitteln der Finanzierungsinstitute von Bund und Ländern verringert sich der Erhöhungsbetrag. Die Pflicht zur Anrechnung dieser Drittmittel hat damit Bedeutung für den Umfang der vom Vermieter nach Durchführung der Modernisierung geforderten Mieterhöhung. Dementsprechend muss der Vermieter eventuelle Drittmittel in seinem Mieterhöhungsverlangen plausibel darlegen.