

# **Rechtliche Grundlagen bei der Modernisierung und Instandsetzung von Wohnraum**

Verfasser: Dipl.-Immobilienwirt Frank Lang

## **I. Gesetzliche Grundlagen**

Wenn man Wohnräume modernisiert oder instandsetzt, wird durch diese baulichen Maßnahmen der Vertragsgegenstand, die Wohnung, unter Umständen verändert. Damit wird dann nicht nur der Mietvertrag zwischen beiden Parteien berührt, sondern es werden auch mietrechtliche und mietpreisrechtliche Vorschriften tangiert.

Die mietrechtlichen Vorschriften werden dabei in den §§ 541a und 541b BGB geregelt. Hier ist geregelt, ob, wann oder unter welchen Voraussetzungen der Vermieter die Mietsache durch Baumaßnahmen verändern darf.

In den mietpreisrechtlichen Vorschriften hingegen ist geregelt, unter welchen Voraussetzungen die Miete nach durchgeführten Baumaßnahmen erhöht werden kann. Diese Voraussetzungen sind vorrangig im § 3 des Miethöheregierungsgesetzes, § 6 der Neubaumietenverordnung und § 11 der Zweiten Berechnungsverordnung festgeschrieben.

In den §§ 541 a und 541b BGB ist die Verpflichtung des Mieters zur Duldung von bestimmten Baumaßnahmen konkret geregelt. Allerdings kann die Duldung von bestimmten Baumaßnahmen durch den Mieter auch in anderen Vorschriften geregelt sein. Zu erwähnen wäre hier die Heizkostenverordnung, in der die Pflicht zum Einbau von Wärme- und Warmwassererfassungsgeräten festgelegt ist. Weiterhin ergibt sich eine Duldung der Baumaßnahmen durch den Mieter auch aus § 242 BGB, wenn der Vermieter durch öffentlich-rechtliche Verpflichtung diese Baumaßnahmen durchführen muß.

## **II. Duldungs- bzw. Mitwirkungspflicht des Mieters**

§ 541b BGB regelt die Verpflichtung des Mieters zur Duldung von Maßnahmen, die der Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes, zur Einsparung von Heizenergie oder Wasser, bzw. zur Schaffung neuen Wohnraumes dienen. Bei der letztgenannten Baumaßnahme, Schaffung neuen Wohnraumes, kann unter Umständen auch § 564b Abs. 2 Nr. 4 BGB zum Tragen kommen. In dieser Vorschrift ist die Teilkündigung von Nebenräumen, Gärten, Garagen und Stellflächen, also nicht zum Wohnen bestimmte Räume bzw. Grundstücksteile, geregelt.

In Ergänzung zu § 541b BGB, ist in § 541a BGB geregelt, daß der Mieter alle Einwirkungen auf die Mietsache zu dulden hat, die zur Erhaltung der Mieträume oder des Gebäudes erforderlich sind. Da in diesem Paragraphen nicht von Wohnungsmietern gesprochen wird, gilt diese Vorschrift daher ausdrücklich auch für gewerbliche Mietverhältnisse. Somit fallen unter die Regelung von § 541a BGB ausdrücklich alle Maßnahmen, die drohende oder vorhandene Schäden an den Mieträumen, dem Gebäude oder dem Grundstück verhindern bzw. beseitigen. Diese Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen umfassen alle Arbeiten, die zur Erhaltung oder Wiederherstellung des vertrags- gemäßen Zustandes der Mietsache (Mangelbeseitigung) notwendig sind. Unerheblich ist es dabei, ob der Mangel durch Dritte, durch Abnutzung oder ähnlichem entstanden ist. Die Verpflichtung zur Duldung

dieser Baumaßnahmen trifft den Mieter auch dann, wenn der Erhaltungsbedarf noch nicht vordringlich, aber absehbar ist. Daß heißt prinzipiell, daß für die Duldungspflicht des Mieters nach § 541a BGB, die objektive Notwendigkeit der Baumaßnahme Voraussetzung ist.

Da der Vermieter allerdings verpflichtet ist, die Mietsache in einem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten, bedeutet das nicht das er zu einer "Restaurierung" der Mietsache, und somit zu Erhaltung des Originalzustandes wie bei Beginn des Mietverhältnisses, verpflichtet wäre. Ausgenommen hiervon sind sicherlich Mietverhältnisse, bei denen es ausdrücklich auf die Erhaltung dieses Originalzustandes ankommt oder denkmalschützerische Auflagen. Vielmehr hat der Vermieter das Recht den neusten Stand der Technik einzuhalten bzw. ist er aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften teilweise dazu sogar verpflichtet. Da die Regelung des § 541a BGB dispositives Recht darstellt, haben es die Vertragsparteien selbst in der Hand festzulegen, ob oder ab wann die Mietsache noch vertragsgemäß ist.

Weil die Aussage des § 541a BGB, Einwirkungen auf die Mietsache hat der Mieter zu dulden, sehr umfassend ist, beinhaltet das auch unter Umständen die Pflicht zum vorübergehenden Auszug aus der Mietsache, falls es für die Durchführung der Baumaßnahme notwendig ist. Weiterhin umfaßt die Duldungspflicht auch eine Mitwirkungspflicht des Mieters nach Treu und Glauben. Das heißt für den Mieter, daß er z.B. dem Vermieter oder dessen Beauftragten den Zugang zur Wohnung gewähren muß oder das er für die nötige Baufreiheit sorgt. Wenn durch diese Baumaßnahme der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache aufgehoben und nicht nur unerheblich gemindert wurde, steht dem Mieter nach § 537 BGB ein Mietminderungsrecht zu. Dieses Minderungsrecht entfällt allerdings dann, wenn diese Baumaßnahme vom Mieter ausdrücklich gewünscht wurde und der Vermieter nicht dazu verpflichtet war.

In den Fällen, in denen Erhaltungsarbeiten im Zusammenhang mit Modernisierungsarbeiten durchgeführt werden, richtet sich die Duldungspflicht des Mieters allerdings nur nach § 541b BGB. Hier ist geregelt, daß der Mieter Maßnahmen die der Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes, zur Einsparung von Heizenergie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraumes dienen, zu dulden hat. Es sei denn, daß diese Maßnahme für ihn oder seine Familie eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters und anderer Mieter im Gebäude nicht zu rechtfertigen wäre. Ob diese Maßnahme allerdings eine Härte bedeutet, ist immer am konkreten Einzelfall zu prüfen. Dabei sind immer die vorzunehmenden Arbeiten oder baulichen Folgen, die vorausgegangene Verwendung des Mieters und die zu erwartende Erhöhung des Mietzinses abzuwägen. Allerdings bleibt die Erhöhung des Mietzinses bei der Prüfung der Duldungspflicht dann außer Betracht, wenn die Räume oder sonstige Teile des Gebäudes in einen Zustand versetzt werden, wie er allgemein üblich ist.

Dulden bedeutet allerdings nicht, daß der Mieter einer Baumaßnahme ausdrücklich zustimmen muß. Duldung kann vielmehr auch durch passives Verhalten in Kenntnis der zu duldenen Maßnahme erfolgen. Das kann passieren, in dem der Mieter den Vermieter nicht an der Durchführung dieser Maßnahme hindert, den Zutritt zu den Mieträumen gestattet oder die Beeinträchtigungen bei der Durchführung dieser Modernisierungsmaßnahmen hinnimmt. Wenn der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen, die nicht Vertragsgegenstand geworden sind, weil der Mieter nicht zur Duldung und Zahlung des Modernisierungszuschlages verpflichtet war, wieder rückgängig macht, so sind diese Maßnahmen allerdings vom Mieter auch zu dulden.

Da die Duldungspflicht des Mieters entfällt, wenn die Modernisierungsmaßnahme für ihn oder seine Familie eine Härte bedeuten würde, muß immer am Einzelfall geprüft werden welche Härtegründe für den Mieter zutreffend sind. So kann neben finanziellen Erwägungen, die Miete ist für den Mieter trotz Wohngeld nicht mehr bezahlbar, auch die Verschlechterung des Gesundheitszustandes wegen der Bauarbeiten eine Härte darstellen. Eine weitere Härte könnte auch die Durchführung der Bauarbeiten zur Unzeit sein, z.B. Fenstereinbau im Winter. Eine Härte könnte es auch darstellen, wenn der Mieter bereits auf eigene Kosten Modernisierungsmaßnahmen ausgeführt hat. Allerdings kommt es hierbei darauf an, ob dafür die Zustimmung des Vermieters vorhanden war und wie lange diese Maßnahmen bereits zurückliegen.

Bei der Abwägung der finanziellen Zumutbarkeit einer Modernisierung, ist grundsätzlich vom Mietpreis nach der Modernisierung auszugehen. Dabei sind die Einkommen aller im Haushalt lebenden Familienangehörigen zu betrachten. Ausschlaggebend dafür ob die Duldung der Modernisierung erfolgen muß oder nicht, ist das Einkommen zum Zeitpunkt des Duldungsbegehrens zuzüglich des möglichen Anspruchs auf Wohngeld ab Fälligkeit der neuen Miete nach Abschluß der Modernisierungsmaßnahmen. Nach einem Urteil des Landgerichtes Berlin muß dem Mieter nach Abzug der Miete vom Nettoeinkommen noch ein Betrag zur Verfügung stehen, daß er damit an seinem bisherigen Lebenszuschnitt festhalten kann. Die Zumutbarkeitsgrenze ist also nicht erst dann erreicht, wenn mit dem restlichen Nettoeinkommen nur noch das Existenzminimum verbleibt. Nicht dulden muß der Mieter allerdings sogenannte Luxusmodernisierungen, d.h., Modernisierungsmaßnahmen, bei denen die Mieterhöhung nicht in einem angemessenen Verhältnis zur Wertverbesserung steht.

Wenn die gemieteten Räume oder sonstige Teile des Gebäudes lediglich in einen Zustand versetzt werden, wie er allgemein üblich ist oder aber bei Schaffung neuen Wohnraumes, bleibt die zu erwartende Mieterhöhung als Härtegrund unberücksichtigt. Allerdings ist die Aussage "allgemein üblicher Zustand" sehr unklar. Deshalb ist vom BGH mit Rechtsentscheid im Jahr 1992 entschieden wurden, daß mindestens zwei Drittel aller Mieträume in Gebäuden gleichen Alters innerhalb der Region diesen Zustand aufweisen müssen, um als allgemein üblich betrachtet zu werden.

**III. Ankündigung der Modernisierungsmaßnahmen** Zwei Monate vor Beginn der Maßnahme, hat der Vermieter dem Mieter die geplante Maßnahme schriftlich anzuzeigen. Diese zweimonatige Frist ist eine Mindestfrist, für die die §§187 und 188 BGB Geltung besitzen. In dieser Ankündigung muß dem Mieter mitgeteilt werden die Art, der Umfang, Beginn und voraussichtliche Dauer der Maßnahme, sowie die zu erwartende Erhöhung des Mietzinses. Der Sinn dieser Ankündigung liegt darin, daß der Mieter in die Lage versetzt wird genaustens abzuwägen, ob er die Maßnahme dulden muß oder nach § 541b Abs. 2 Satz 2 BGB sein Sonderkündigungsrecht wahrnimmt. Den Mieter trifft daher die vertragliche Nebenpflicht dazu Stellung zu beziehen und dem Vermieter zu antworten. Diese Mitteilung über die Baumaßnahme muß der Mieter auch erhalten, wenn keine Mieterhöhung mit der Baumaßnahme verbunden ist. Lediglich bei Bagatellmaßnahmen und wenn der Mieter vorher schon der Modernisierung zugestimmt hat, entfällt diese Mitteilungspflicht des Vermieters. Nach Ansicht mehrerer Gerichte wird durch diese schriftliche Ankündigung der geplanten Maßnahme erst der Anspruch auf Duldung ausgelöst. Das bedeutet allerdings auch, ist die Ankündigung der Maßnahme nicht gesetzmäßig oder gar nicht erfolgt, ist der Mieter auch nicht zur Duldung verpflichtet. Sollte es allerdings zu erheblichen technischen Änderungen oder erheblichen Verschiebungen im Zeitplan kommen, so muß die

Modernisierungsankündigung wiederholt werden. Bei der Beschreibung der Art und des Umfanges der Baumaßnahme, sollte diese so genau wie möglich dargelegt werden. Das ist einerseits für die Entscheidung des Mieters über Duldung oder Nichtduldung der Baumaßnahme notwendig. Aber andererseits auch für den Vermieter wichtig, sollte es zur gerichtlichen Klärung über den Duldungsanspruch kommen. Deshalb sollte man hier genauestens beschreiben welche Arbeiten durchgeführt werden, welche konkreten Räume betroffen sind und gegebenenfalls sollten auch Berechnungen vorgelegt werden, die z.B. die genaue Energieeinsparung belegen. Bei der Ankündigung von Beginn und Dauer der Baumaßnahme, muß, entsprechend des Gesetzestextes, der genaue Beginn und die voraussichtliche Dauer angegeben werden. Als genauer Beginn wird allerdings nicht eine konkrete Tagesangabe gefordert, sondern hier reicht es aus wenn die Kalenderwoche angegeben wird. Vom Amtsgericht Wedding ist sogar die genaue Tagesangabe bei der Bauankündigung für ein Mehrfamilienhaus als unzureichend abgelehnt wurden, da diese Tagesangabe in allen Modernisierungsankündigungen an die betroffenen Mieter gleich war und das Gericht die Meinung vertrat, daß nicht in allen Wohnungen gleichzeitig gebaut werden konnte. Bei der Angabe der Mietzinserhöhung, ist die Erhöhung für jede Modernisierungsmaßnahme im Einzelnen anzugeben. Der Mieter soll hier in die Lage versetzt werden zu entscheiden, ob er eventuell nur bestimmte Baumaßnahmen zu dulden hat. Strittig ist allerdings, ob bei der voraussichtlichen Höhe des Mietzinses auch die neuentstehenden oder sich erhöhenden Betriebskosten mitzuteilen sind. Zu denken wäre dabei an die entstehenden Heizkosten nach dem Heizungseinbau. Wird die Modernisierungsmaßnahme trotz fehlender oder falscher Ankündigung des Vermieters durch den Mieter geduldet, so hat der Vermieter trotzdem Anspruch auf die Mieterhöhung.

Wichtig ist, daß die Ankündigung der Modernisierung eigenhändig unterschrieben ist. Sollte ein vom Vermieter beauftragter Vertreter die Modernisierungsankündigung unterschreiben, so ist dieser Mitteilung auch eine Originalvollmacht des Vermieters beizufügen. Auf diese Vollmacht kann allerdings verzichtet werden, wenn für den Mieter erkennbar ist das der Vertreter zur Vertretung berechtigt ist. Zu denken wäre hier z.B. an die Hausverwaltung, die bereits im Mietvertrag namentlich benannt wurde.

Wenn der Mieter eine Ankündigung erhalten hat, so kann er das bestehende Mietverhältnis kündigen. Dazu kann er bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Ankündigung folgt, für den Ablauf des darauffolgenden Monats kündigen. Dazu muß das Kündigungsschreiben spätestens am letzten Tag der Überlegungsfrist beim Vermieter eingegangen sein. Wenn der Mieter gekündigt hat, so ist die Baumaßnahme bis Ende der Mietzeit zu unterlassen.

Nach § 541b Abs. 3 BGB, hat der Vermieter dem Mieter Aufwendungen, die dieser infolge der Baumaßnahmen machen mußte, in einen den Umständen nach angemessenen Umfang zu ersetzen und auf Verlangen Vorschuß zu leisten. Das gilt allerdings nicht bei Maßnahmen die der Vermieter nicht zu vertreten hat, zu denen er also gezwungen ist. Bei den Aufwendungen muß der Mieter nicht immer den billigsten Weg beschreiten. Vielmehr kommt es darauf an, wie sich die konkrete Lebensweise bisher darstellte. Wenn der Mieter z.B. seine Wohnung bisher immer reinigen ließ, so kann er die Reinigungsarbeiten auch in Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchführen lassen und muß es nicht selbst tun. Dieser Aufwendungsersatz kann allerdings für den Vermieter zu den Kosten der Modernisierungsmaßnahme gehören.

#### **IV. Mieterhöhung nach Modernisierung**

Wenn ein Mieter seine Wohnung nicht nutzt, da er diese untervermietet hat, so kann der Vermieter gegenüber dem Mieter trotzdem eine Mieterhöhung wegen Modernisierung geltend machen. Der Mieter allerdings, kann diese Mieterhöhung, falls er keine andere Vereinbarung getroffen hat, nicht an seinen Untermieter weitergeben. In § 3 MHG ist geregelt, daß der Vermieter für Modernisierungsarbeiten die er durchgeführt hat, die Miete erhöhen kann. Da aber im konkreten Fall der Vermieter des Untermieters, somit der Mieter aus dem Hauptmietverhältnis, keine Modernisierungsarbeiten ausgeführt hat, sondern lediglich seine erhaltene Mieterhöhung weiterreicht, bleibt ihm in diesem Falle die Möglichkeit nach Mieterhöhung verwehrt. Der gleiche Fall würde auftreten, wenn der Mieter Modernisierungsarbeiten durchgeführt hätte und hier gegenüber dem Untermieter eine Mieterhöhung beanspruchen würde. In diesem Fall gäbe es für den Vermieter aus dem Hauptmietverhältnis auch keine Möglichkeit der Mieterhöhung, da ja nicht er diese Baumaßnahmen durchgeführt hat.

In § 3 MHG ist geregelt, daß der Vermieter jährlich 11% der Modernisierungskosten auf die Miete umlegen kann. Dieser Prozentsatz ist allerdings nicht immer zutreffend. Hat der Vermieter z.B. Baumaßnahmen ausgeführt, die der nachhaltigen Einsparung von Heizenergie dienen, so kann er nur maximal das Dreifache der eingesparten Energiekosten auf die Miete umlegen. Manche Gerichte billigen in solchen Fällen auch nur die doppelte Energieeinsparungssumme als Mieterhöhung dem Vermieter zu.

Weiterhin unzutreffend ist die Umlage von Modernisierungskosten bei Staffelmietverträgen. Nach § 10 Abs. 2 MHG sind hier u.a. die Mieterhöhungen wegen Modernisierung während der Laufzeit der Staffelmietvereinbarung vollkommen ausgeschlossen.

Wichtig ist aber in jedem Fall, daß die ausgeführte Modernisierungsmaßnahme auf Dauer angelegt ist. Das bedeutet u.a., daß Sie untrennbar mit dem Gebäude verbunden ist, so das z.B. ein lose verlegter Bodenbelag kein Modernisierung darstellen würde. Ähnliches gilt u.a. auch für Einrichtungsgegenstände, bei denen der Vermieter besser eine Nutzungsvereinbarung treffen sollte.

Gleichfalls unzutreffend ist der Prozentsatz von 11%, wenn die Baumaßnahme mit Zuschüssen oder zinsverbilligten Darlehen gefördert wurde. In diesen Fällen müssen die Zuschüsse von der Summe der Gesamtmodernisierungskosten abgezogen werden. Beziehungsweise die Differenz zwischen marktüblichen Zins und dem verbilligten Zins, sind von den errechneten, umlegbaren Modernisierungskosten (11% der Gesamtsumme) abzuziehen und nur der verminderte Differenzbetrag auf die Miete umzulegen. Problematisch kann es werden, wenn das Haus veräußert wurde. Wenn der Käufer Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt hat bevor er als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen wurde, dann hat er keinen Anspruch auf die Modernisierungsumlage. Denn erst mit Eintragung in das Grundbuch, eine Auflassungsvormerkung ist nicht ausreichend, tritt der Erwerber in den Status des Vermieters ein.

Die Mietzinserhöhungsanspruch des Vermieters, ist in gesetzlich vorgeschriebener Form geltend zu machen. Sofern diese Formvorschrift nicht eingehalten wird führt das dazu, daß der Mieterhöhungsanspruch des Vermieters solange nicht fällig wird, bis ein der Vorschrift entsprechendes Schreiben des Vermieters vorliegt. Alternativ dazu kann auch eine Erhöhungsvereinbarung geschlossen werden. Die Formvorschrift des Erhöhungsanspruches wegen Modernisierung, ist in § 3 Abs. 3 und 4 MHG geregelt. In § 3 Abs. 3 MHG ist festgeschrieben, daß der Mieterhöhungsanspruch nach Durchführung von baulichen Veränderungen durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Mieter geltend zu machen ist und das in ihr die Mieterhöhung aufgrund der entstandenen Kosten berechnet und erläutert wird. Da die Mieterhöhungserklärung erst nach Fertigstellung der Maßnahme abgegeben werden

darf, bedeutet das, daß der Mieter die Möglichkeit haben muß das Ergebnis der Maßnahme zu nutzen. Es ist unerheblich ob er es auch tatsächlich nutzt. Als Beispiel sei hier an den Heizungseinbau im Sommer gedacht. Wenn der Vermieter Abschlagszahlungen geleistet hat, kann er auch hier Mieterhöhungen aufgrund vorläufiger Modernisierungskosten geltend machen und nach erfolgter Schlußabrechnung noch eine weitere Mieterhöhungserklärung nachreichen. Voraussetzung ist dabei allerdings, daß die erste Mieterhöhungserklärung unter Vorbehalt erfolgt ist.

In § 3 Abs. 4 MHG wird hingegen beschrieben, welche Auswirkungen diese wirksame Mieterhöhungserklärung hat. Dann tritt vom Ersten des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monat, die erhöhte Miete an Stelle der bisherigen Miete. Wenn allerdings der Vermieter in der Modernisierungsankündigung die voraussichtliche Miete nicht oder fehlerhaft angekündigt hat, so verzögert sich der Zahlungsbeginn des erhöhten Mietzinses um 6 Monate. Von einer fehlerhaften Ankündigung des Mietzinses ist u.a. dann auszugehen, wenn die tatsächliche Mieterhöhung von der angekündigten Mieterhöhung um mehr als 10% nach oben abweicht.

Die Mieterhöhungserklärung muß so gestaltet sein, daß sich ein Mieter, der keine wohnungswirtschaftlichen Vorkenntnisse besitzt, selbst eine Meinung darüber bilden kann, ob die Mieterhöhung berechtigt ist. Dazu muß der geforderte Betrag der Mieterhöhung aufgrund der entstandenen Kosten berechnet und die Anspruchsvoraussetzungen genau erläutert werden.

Weiterhin müssen Modernisierungs- bzw. Instandhaltungskosten nachvollziehbar getrennt werden. Dazu sollte der Vermieter von den bauausführenden Firmen möglichst getrennte Kostenrechnungen anfordern bzw. sich die fiktiven Instandsetzungskosten bestätigen lassen. Weiterhin sind die Rechnungen aus den berücksichtigten Kosten nach dem jeweiligen Datum und der bauausführenden Firma aufzulisten.

Weiterhin ist der Verteilungsmaßstab der Kosten darzulegen und der daraus resultierende Anteil des Mieters zu berechnen. Prinzipiell hat der Vermieter das Recht, den Verteilungsmaßstab nach billigem Ermessen selbst zu bestimmen. Billiges Ermessen bedeutet dabei, daß alle Mieter gleichmäßig mit den entstandenen Kosten belastet werden. Das gilt allerdings nicht für die Kosten, die Mietern konkret zugeordnet werden können. Diese sind dann nur dem betroffenen Mieter anzurechnen.

Bei den entstandenen Kosten der Modernisierung, handelt es sich um die entstandene Material- und Handwerkerkosten. Da es auf dem freien Markt unterschiedliche Preisangebote gibt, ist der Vermieter allerdings nicht gezwungen den preisgünstigsten Anbieter zu wählen. Der Vermieter hat hier einen Gestaltungsspielraum. Nach einem Urteil des Verwaltungsgerichtes Berlin endet dieser Gestaltungsspielraum allerdings dann, wenn die ortsüblichen Preis um 66 % überschritten werden.

Weiterhin hat der Vermieter hier die Möglichkeit handwerkliche oder sonstige Eigenleistungen in den aufgewendeten Kosten zu berücksichtigen. Um den finanziellen Wert der Eigenleistungen bestimmen zu können, sind, nach einem Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Berlin, von den entsprechenden Kostenangeboten der Handwerker Steuern, Sozialabgaben und Unternehmergewinne abzuziehen.

Um die Mieterhöhungserklärung des Vermieters prüfen zu können, hat der Mieter das Recht der Belegeinsicht. Dieses Recht kann er in den Räumen des Vermieters oder, wenn dieser zu weit entfernt wohnt, am Ort der Mietwohnung wahrnehmen. Alternativ dazu hat der Mieter auch das Recht, Kopien anzufordern.

- ENDE -