

Anmerkungen zum Musterbrief: "Finanzielle Härte bei Modernisierung"

Wenn in der Modernisierungsvorankündigung von einer deutlichen Mieterhöhung die Rede ist, dann darf die Miete grundsätzlich nicht derart stark steigen, dass sich der betroffene Mieterhaushalt die Wohnung nicht mehr leisten kann und eigentlich ausziehen müsste. Bei der Ermittlung des verfügbaren Einkommens ist nicht nur das Einkommen des Mieters, sondern auch das Einkommen der in seinem Haushalt lebenden Personen zu berücksichtigen (siehe Hinweise und Beispiele auf Seite 2).

Wann kann eine finanzielle Härte bei einer Modernisierung vorliegen?

... wenn mehr als 30% des Nettoeinkommens des Mieterhaushalts aufgewendet werden muß, um die künftige Bruttowarmmiete nach der Modernisierung bezahlen zu können. Bei einem niedrigen Haushaltseinkommen kann die Modernisierungsmieterhöhung daher nicht oder nur zu einem Teil zulässig sein, und zwar in einer Höhe, die dem Haushalt unter Berücksichtigung seines verfügbaren Nettoeinkommens noch zumutbar ist.

vereinfachtes Beispiel (50 m², 1 Person):

durchschnittlich verfügbares Nettoeinkommen des Mieterhaushalts	€ 1.300,--
Bruttowarmmiete (inkl. Heiz-/Betriebskosten) vor Modernisierung	€ 350,--
Bruttowarmmiete nach Modernisierung	€ 480,--

Um die künftige Bruttowarmmiete bezahlen zu können, müsste der Mieterhaushalt in diesem Beispiel 37 % seines verfügbaren Nettoeinkommens aufwenden. Es kommt daher eine Begrenzung der Modernisierungsmieterhöhung in Betracht. Die künftige Bruttowarmmiete darf € 390,-- nicht übersteigen, damit der Mieterhaushalt nicht mehr als 30% seines verfügbaren Nettoeinkommens für die neue Miete aufwenden muss.

(In der Praxis kommt es immer auf die Umstände des Einzelfalls an, so dass die Berechnungen und Prozentsätze teilweise sehr unterschiedlich ausfallen können.)

Die Frist für den finanziellen Härteeinwand ist sehr kurz!

Ab Zugang einer Modernisierungsvorankündigung hat der Mieter grundsätzlich nur bis zum Ende des folgenden Monats Zeit, den finanziellen Härteeinwand zu erheben.

Beispiel:

Die Modernisierungsvorankündigung kommt am 15. Mai beim Mieter an. Der Brief des Mieters, mit dem er seinen finanziellen Härteeinwand erhebt und erläutert, muß spätestens am 30. Juni beim Vermieter ankommen.

Wird der Mieter in der Modernisierungsankündigung nicht auf die Möglichkeit hingewiesen, einen finanziellen Härteeinwand erheben zu können, verlängert sich die Frist allerdings bis zum Beginn der Modernisierungsarbeiten!

Hinweise für die Berechnung des verfügbaren Haushaltseinkommens

Für die Beurteilung einer finanziellen Härte müssen alle Einnahmen und Ausgaben des Mieterhaushalts gegenübergestellt werden. Anschließend ist zu prüfen, ob die angekündigte künftige Mietbelastung zumutbar ist. Die genannten Beispiele können nur eine Orientierung bieten. Letztendlich kommt es immer auf den jeweiligen Einzelfall an.

Einnahmen sind z.B.:

- Löhne/Gehälter einschließlich jährlicher Sonderleistungen
- Selbstständige und Freiberufler müssen grundsätzlich das Einkommen der letzten drei Jahre anhand von Steuerbescheiden nachweisen
- Renten, auch Witwen-, Invaliden-, Waisen-, Zusatzrente usw.
- Unterhalt, Elterngeld, Kindergeld
- Wohngeld (auch ein eventueller Wohngeldanspruch zählt mit)
- Arbeitslosengeld, Hartz IV, Grundsicherung, Sozialhilfe, Bafög
- sonstige weitere Einkünfte (Zinsen, Miete, ...)

Einnahmen, die dem Mieterhaushalt innerhalb eines Jahres zufließen aber nicht regelmäßig monatlich eingeht, sind auf eine monatliche Einnahme umzurechnen.

Ausgaben sind z.B.:

- Notwendige Fahrtkosten für die Fahrt zur Arbeit
- Aufwendungen für die private Altersvorsorge
- Beiträge zu Lebens-, Haftpflicht-, Unfall-, Hausratversicherung
- Arztkosten, Arznei- und Heilmittel (Brille, Zahnersatz, Prothese ...), soweit sie nicht von der Krankenkasse übernommen werden
- Aufwendungen bei Pflegebedürftigkeit (auch für erforderliche Haushaltshilfe)
- Unterhaltszahlungen
- Rundfunkgebühren
- Gebühren für IHK, Handwerkskammer, Berufsverbände, Gewerkschaften

Ausgaben, die dem Mieterhaushalt innerhalb eines Jahres entstehen aber nicht regelmäßig monatlich anfallen, sind auf eine monatliche Ausgabe umzurechnen.

Nach Abzug der durchschnittlichen Ausgaben von den durchschnittlichen Einnahmen verbleibt das **verfügbare Nettoeinkommen**. Anschließend ist zu prüfen, welcher Prozentanteil des verfügbaren Nettoeinkommens aufgewendet werden müsste, um die künftige Bruttowarmmiete bezahlen zu können. (Berechnungsbeispiel auf Seite 1)

Es ist zu empfehlen, dem Schreiben, mit dem der finanzielle Härteeinwand erhoben wird, zum Nachweis für die aufgeführten Einnahmen und Ausgaben sogleich entsprechende Kopien beizufügen.