

# (Energetische) „Modernisierung“

- Die rechtliche Herleitung einer Modernisierung ist festgelegt im § 555b BGB.
- Die aus einer Modernisierung resultierende Mieterhöhung basiert auf § 559 BGB.

## Modernisierungsmaßnahmen

... sind Maßnahmen, die zu einer VERBESSERUNG der allgemeinen Wohnverhältnisse, der Einsparung von Energie und Wasser sowie der Schaffung neuen Wohnraumes dienen.

Der Vermieter muss dem Mieter den KONKRETEN Inhalt der Maßnahme rechtzeitig vor Beginn schriftlich bekannt geben.

## Beim Zusammentreffen von Modernisierung und Instandsetzung (= Reparatur)

... sind die Instandsetzungskosten von der zukünftigen Mieterhöhung nach Modernisierung abzuziehen, diese sind NICHT auf den Mieter umlegbar.

Instandsetzungen(= Reparaturen) sind u.a. Kosten einer Schönheitsreparaturen, eines Neuanstrichs oder einer Behebung anderer Mängel, die Infolge von „Abnutzung bzw. Alterung“ eingetreten sind.

## **ACHTUNG:**

**Führt der Vermieter Modernisierungen am Haus oder in der Wohnung durch, kann dies zu einer Mieterhöhung führen. Modernisierungen haben jedoch mit Instandsetzungen/ Reparaturen nichts zu tun. Zur Durchführung der erforderlichen Instandsetzungen/ Reparaturen ist der Vermieter „verpflichtet“, dafür kann er keine Mieterhöhung verlangen!**

Zudem können Mieter eine geplanten Modernisierung ablehnen, wenn diese für sie eine nicht zu rechtfertigende unzumutbare Härte darstellt. Dann ist ein Härtefall schriftlich begründet beim Vermieter bekannt zu geben.

## Neue Regelungen ab 01.01.2019

### Mietrechtsanpassungsgesetz:

Mit Datum 01.01.2019 wurden rechtskräftig Änderungen zum bisherigen Mietrecht beschlossen und die alte Fassung vom Deutschen Bundestag und Bundesrat verbindlich verabschiedet.

#### Modernisierungsumlage:

Die Höhe der Umlage von Modernisierungskosten auf Mieter\*innen wurde abgesenkt. Anstatt bisher 11% Umlage dürfen Vermieter nur noch 8% der Modernisierungskosten auf die jährliche Nettomiete umlegen.

#### Kappungsgrenze:

Für die Umlage der Modernisierungskosten wurde eine Kappungsgrenze eingeführt.

Zukünftig darf der Betrag, um den die monatliche Miete erhöht wird, innerhalb von 6 Jahren höchstens 3 Euro pro Quadratmeter betragen.

Liegt die Miete unterhalb von 7 Euro pro Quadratmeter, darf die Miete nach einer Modernisierung nur um 2 Euro innerhalb von 6 Jahren steigen (bei preisgebundenen Wohnungen).

Diese Regelungen gelten „bundesweit“ für „alle Modernisierungsmaßnahmen“ !  
Siehe Bundesministerium für Justiz und Verbraucherschutz, hier „ das Portal Mieterschutz / Modernisierungen“.

## **Verfahren nach BGB:**

### **a) Modernisierungsankündigung (§ 555c)**

Der Vermieter hat dem Mieter eine Modernisierungsmaßnahme spätestens drei Monate vor Beginn in Textform anzukündigen.

Die Modernisierungsankündigung MUSS folgende Angaben enthalten:

1. Art und Umfang der Maßnahme in wesentlichen Zügen
2. den voraussichtlichen Beginn und die Dauer der Maßnahme
3. den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung, sofern eine Erhöhung nach § 559 BGB verlangt werden soll, sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten;

### **ACHTUNG:**

Der Vermieter MUSS in seiner Modernisierungsankündigung den Mieter auch auf die Möglichkeit des Härteeinwandes und die Frist zur Einreichung nach § 555d BGB hinweisen. Tut er dies nicht, ist die Ankündigung allein deswegen hinfällig!

Eine Modernisierungsankündigung erfordert KONKRETE, NACHVOLLZIEHBARE Angaben zur energetischen Beschaffenheit des Wohnhauses und der zu erwartenden Energieeinsparung.

Der Vermieter MUSS grundsätzlich nachvollziehbare Einzelheiten zur voraussichtlichen Einsparung darlegen. Nur so kann der Mieter eine „sachgerechte Prüfung“ der Maßnahmen vornehmen.

**Bei fehlenden Angaben** besteht keine Duldungspflicht des Mieters, siehe Urteil v. 05.10.2015 des AG Berlin – Charlottenburg GZ: 237 C 199 / 15;

Bei „umfangreichen Baumaßnahmen“, die sich über mehrere Monate erstrecken, wird eine genaue Angabe zum Zeitpunkt der einzelnen Bauabschnitte gefordert. Die Angaben müssen so konkret sein, dass sich der Mieter ausreichend genaue Vorstellungen von der Situation „während“ und „nach der Durchführung“ der Maßnahme machen kann. Siehe Urteil v. LG Hamburg, GZ: WuM 2005, 60 ;

## **b) Duldung von Modernisierungsmaßnahmen / Fristen ( § 555d )**

- Der Mieter hat eine Modernisierungsmaßnahme zu dulden.
- Eine Duldungspflicht besteht allerdings nicht, wenn die Maßnahme für den Mieter, seine Familie oder einen Angehörigen seines Haushaltes eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der Interessen des Vermieters als auch anderer Mieter des Gebäudes sowie den Belangen einer Energieeinsparung und des Klimaschutzes nicht zu rechtfertigen ist.
- Der Mieter hat dem Vermieter die Umstände, die einen Härtefall im Hinblick auf die Duldung oder der Mieterhöhung begründen, bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt, in Textform mitzuteilen!

Ankündigung 04. Dezember 2018  
Frist bis 31.01.2019

- Härtefälle im Sinne des § 555d können sein:
  - die Bauarbeiten selbst, hier Lärm oder Schmutz
  - die baulichen Folgen der Modernisierung selbst, hier ggf. Räume unnutzbar
  - persönliche Belange, hier hohes Alter, Krankheit
  - aber auch die zu erwartende Mieterhöhung, wenn die Miete praktisch nicht mehr bezahlbar ist

Kann sich der Mieter auf derartige Härtegründe berufen, muss notfalls das zuständige Gericht entscheiden, ob die Modernisierung durchgeführt werden darf oder nicht!

## **c) Sonderkündigungsrecht des Mieters (§ 555c)**

- Nach Zugang der Modernisierungsankündigung kann der Mieter das Mietverhältnis außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen.
- Die Kündigung muss bis zum Ablauf des Monats erfolgen, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt.
- Eine Mieterhöhung tritt nach Kündigung dann nicht ein (§ 561 BGB).

## **d) Modernisierung und Mieterhöhung**

Der § 559 BGB beschreibt das Verfahren einer Modernisierungsmieterhöhung.

- Es muss dabei für den Mieter klar ersichtlich sein, wie genau sich die Erhöhung der neuen Miete zusammensetzt.
- Voraussetzung für die Erhöhungserklärung ist, dass die zu erwartenden Kosten der Modernisierung 3 Monate vor Beginn der Arbeiten dem Mieter konkret mitgeteilt wurden.

- Gleiches gilt, wenn der Vermieter die Ankündigung der Modernisierung insgesamt unterlassen oder ungültig mitgeteilt hat. In diesem Fall verlängert sich die Fälligkeit der erhöhten Miete um 6 Monate
- Verlängerung bedeutet hierbei, dass zu den im Gesetz geregelten drei Monaten weitere 6 Monate hinzukommen, bevor die erhöhte Miete, bei ordnungsgemäßer Modernisierungsankündigung, fällig wird.

**ACHTUNG:**

Hatte der Mieter zwar Kenntnis von der Modernisierung, duldet diese aber nicht, ist eine Mieterhöhung später nicht möglich.

Härtefallregelung beachten!

Ist ein Härtefall begründet, belegt und bestätigt, ist eine Mieterhöhung ebenfalls nicht möglich.

Sind mehrere Mieter im Haus betroffen, so ist der Kostenaufwand nachweisbar und sachgerecht auf die EINZELNEN Mieter umzulegen, nicht pauschal.

Der Mieter hat das Recht, beim Vermieter Einsicht in die vorhandenen Belege der Modernisierungskosten zu nehmen. Nicht ausreichend ist es, in der Erhöhungserklärung den Mieter auf Belege und die Möglichkeit der Einsichtnahme zu verweisen und auf eine weitere Begründung zu verzichten.

Verweigert der Vermieter die Einsicht in die Belege, so ist die Mieterhöhung nicht fällig !

# Zusammenfassung Mieterhöhung nach Modernisierung/ Mieterhöhungsschreiben

- Sind mehrere Personen Mieter, sind alle Mieter anzusprechen. Bei Eheleuten genügt ein Schreiben an die Adresse der Eheleute.
- Die Modernisierungsmaßnahme muss mindestens drei Monate vor Beginn angekündigt werden. Die Ankündigung sowie die eigentliche Mieterhöhung müssen in Textform erfolgen (schriftlich, möglichst mit Unterschrift).
- Instandsetzungskosten gehen zu Lasten des Vermieters, da sie den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache gewährleisten. Im Idealfall werden sie in den Kostenrechnung der Handwerker ausdrücklich aufgeführt und berechnet. Ansonsten sind sie durch Schätzung zu ermitteln.
- Der Kostenaufwand ist sachgerecht auf die einzelnen Mieter umzulegen. Ist die Modernisierungsmaßnahme für jede Wohnung gleich, können die Kosten ebenfalls in gleicher Höhe umgelegt werden. Öffentliche Fördermittel sind bei der Berechnung des Kostenaufwandes zu berücksichtigen.
- Profitieren die einzelnen Mieter unterschiedlich, sind die Kosten anteilig aufzuteilen. Beim Einbau eines Fahrstuhls kann der Modernisierungszuschlag je nach Stockwerk abgestuft werden. Der ganz oben wohnende Mieter zahlt mehr als der Mieter im Erdgeschoss.
- Ist die Modernisierungsmaßnahme aus sich heraus nicht bereits nachvollziehbar, sollten Gründe genannt werden, warum die Baumaßnahmen erfolgt ist und welche Vorteile sich für den Mieter ergeben.
- Nach dem Zugang des Mieterhöhungsschreibens kann der Mieter das Mietverhältnis zum Ablauf des zweiten Monats zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Mit der Kündigung tritt die Mieterhöhung nicht ein (§ 561 BGB).
- Nebenkosten können unabhängig von einer Mieterhöhung wegen Modernisierungsarbeiten erhöht werden (§ 560 BGB).
- Vermieter müssen auch eine mögliche Härtesituation des Mieters berücksichtigen. Darauf kommt es aber nur an, wenn der Mieter nach der Modernisierungsankündigung fristgerecht entsprechende Gründe mitgeteilt hat. Eine Härtefallregelung kommt nicht in Betracht, wenn der Vermieter mit der Modernisierung nur den allgemein üblichen Standard hergestellt hat oder er die Baumaßnahme wegen einer Gesetzesänderung vornehmen musste (Austausch einer veralteten Heizungsanlage).

## Hinweise:

Vermieter sollten beachten, dass sie nach einer Modernisierung auch eine Anhebung der Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete vornehmen dürfen. Allerdings unterliegt auch diese Mieterhöhung gewissen Grenzen. Hierzu können Sie in unserem Artikel zur Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete mehr erfahren.

Die angebotene Vorlage für eine Mieterhöhung nach Modernisierung versteht sich als unverbindliche Orientierungshilfe. Bitte lassen Sie sich bei Bedarf rechtlich beraten.