



KÖLNER HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN VON 1888

Modernisierungsmieterhöhung

Modernisierungen haben den Vorteil, dass sie einerseits dem Gebäude und dessen Erhaltung zugutekommen und dazu beitragen, den Verkehrswert zu steigern. Andererseits kann der Vermieter den Mieter unter gewissen Voraussetzungen nach Abschluss der Arbeiten im Rahmen einer Modernisierungsmieterhöhung an den Kosten der Modernisierungsmaßnahmen beteiligen. Neben der Einhaltung einer Reihe von Formalien muss es sich bei den durchgeführten Arbeiten um **Modernisierungsmaßnahmen im Sinne der §§ 559, 555b Nr. 1, 3, 4, 5 oder 6 BGB** handeln:

Maßnahmen der energetischen Sanierung, § 555b Nr. 1 BGB: Eine in Bezug auf die Mietsache nachhaltige Einsparung von Endenergie lässt sich bspw. durch Wärmedämmung der Gebäudehülle, Fensteraustausch oder die Installation von Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung erreichen. Endenergie wird zum anderen auch dann gespart, wenn die Nutzenergie mit größerer Effizienz zur Verfügung gestellt wird. Hierbei handelt es sich typischerweise um die Erneuerung des Heizkessels oder die Verringerung der Wärmeverluste zwischen Heizkessel und Heizkörpern (z.B. durch hydraulischen Abgleich und Wärmedämmung freiliegender Rohrleitungen). Aber auch am Gebäude befindliche Anlagen zur Nutzung von Sonnen- oder Windenergie können „energiesparend“ sein, wenn die damit erzeugte Energie zur Deckung des Energiebedarfs des Gebäudes selbst eingesetzt wird.

Maßnahmen der Wassereinsparung, § 555b Nr. 3 BGB: Wasser kann bspw. durch den Einbau von Wasseruhren oder von Spülkästen mit Spartaste eingespart werden.

Maßnahmen zur Gebrauchswerterhöhung, § 555b Nr. 4 BGB: Hierunter fällt z.B. der erstmalige Anschluss eines Hauses an das öffentliche Kanalnetz, der Anschluss an ein TV-Kabelnetz, der Einbau schalldichter Fenster oder die Montage einer Gegensprechanlage. Hierbei muss beachtet werden, dass die jeweilige Maßnahme sich nicht auf die Reparatur des vorhandenen Zustandes beschränkt, sondern objektiv den Gebrauchswert dauerhaft erhöht.

Dauerhafte Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse, § 555b Nr. 5 BGB: Solche Maßnahmen erfassen Verbesserungen außerhalb der gemieteten Wohnräume, wie z.B. die Errichtung von Grünanlagen, von Kinderspielflächen oder der Einbau eines Aufzugs (AG Brandenburg, Urteil vom 31.08.2018 - Az. 31 C 298/17). Die Modernisierungsmaßnahmen finden mithin nicht in der Wohnung statt, sondern außerhalb. Derartige Maßnahmen sind dann Modernisierungen, wenn durch sie der Mieter die Möglichkeit erhält, das Haus oder das Grundstück besser nutzen zu können als zuvor.

Nicht vom Vermieter zu vertretende bauliche Änderungen, § 555b Nr. 6 BGB: Hiervon werden Maßnahmen erfasst, die aufgrund gesetzlicher oder behördlicher Anordnungen erfolgen müssen (aufgrund der ENEV; Rauchwarnmeldern nach BauO usw.).

Das Ankündigungsschreiben (§ 555c BGB): Der Vermieter muss den Mieter spätestens drei Monate vor Modernisierungsbeginn über die Art, den Umfang, den voraussichtlichen Beginn und die voraussichtliche Dauer der Maßnahmen schriftlich informieren. Ferner hat er im Rahmen dieser schriftlichen Mitteilung den Mietern die zu erwartende Mieterhöhung nebst den voraussichtlichen künftigen Betriebskosten mitzuteilen. In dem Ankündigungsschreiben muss nicht jede Einzelheit der beabsichtigten Maßnahmen und jede Auswirkung mitgeteilt werden. So können hinsichtlich der energetischen Qualität von Bauteilen anerkannte Pauschalwerte angeführt werden. Dem Mieter muss aber eine zureichende Kenntnis darüber vermittelt werden, in welcher Weise die Wohnung durch die Modernisierung verändert wird und wie sie sich auf den zukünftigen Mietgebrauch und die zu zahlende Miete auswirkt. Hierfür genügt es, wenn der Mieter sich ein realitätsnahes Bild von den beabsichtigten baulichen Maßnahmen machen kann (BGH, Urteil vom 28.09.2011 – Az. VIII ZR 242/10). So reichen pauschale und plakative Behauptungen bspw. einer Energieeinsparung nicht aus, diese muss vielmehr anhand von objektivierte Kriterien dargelegt werden.

Eine **unterlassene** oder **unzureichende Ankündigung** hat zwar keine Auswirkung auf die Zulässigkeit einer Mieterhöhung (vgl. BGH Urteil vom 02.03.2011 – Az. VIII ZR 164/10), ist jedoch Voraussetzung der mieterseitigen Duldungspflicht (AG Bremen, Urteil vom 09.03.2018 - Az. 7 C 284/17).

Wir sind mit unseren
Geschäftsstellen
ganz in Ihrer Nähe.
Kommen Sie einfach vorbei:

Hauptgeschäftsstelle:
Hohenzollernring 71-73
50672 Köln
Telefon: 0221 57360

Weitere Geschäftsstellen
in Köln-Porz,
Ertstadt-Lechenich und
Pulheim



KÖLNER HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN VON 1888

Duldungspflichten und Härtegründe (§ 555d BGB): Der Mieter muss Modernisierungsmaßnahmen grundsätzlich gemäß § 555d Abs. 1 BGB dulden. Diese Duldungspflicht besteht nicht, wenn sie für ihn, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushaltes eine ungerechtfertigte Härte bedeuten würden. Ein Härtegrund kann beispielsweise in der Art und Weise der vorzunehmenden Arbeiten bestehen. Auch die Jahreszeit, in welcher der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen durchführen möchte, kann ungeeignet sein. Die zu erwartenden Mieterhöhung kann dagegen nicht mehr als die Maßnahmen verhindernder Härtegrund angeführt werden. Die Härtegründe sind form- und fristgerecht mitzuteilen.

Sonderkündigungsrechte des Mieters (§ 555e BGB; § 561 BGB): Zugunsten des Mieters besteht ein Sonderkündigungsrecht. Dieses kann er bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt, ausüben. Bei Maßnahmen, die nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden sind und nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung führen, besteht dagegen kein Sonderkündigungsrecht. Ein weiteres Sonderkündigungsrecht des Mieters besteht auch dann, wenn der Vermieter eine modernisierungsbedingte Mieterhöhung vorgenommen hat (§ 561 BGB).

Bei energetischen Modernisierungsmaßnahmen i.S.v. § 555b Nr. 1 BGB ist für die Dauer von **3 Monaten das Minderungsrecht ausgeschlossen (§ 536 Abs. 1a BGB)**.

Die Mieterhöhung (§§ 559 ff. BGB): Nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen darf der Vermieter die jährliche Miete nunmehr **nur noch um 8 %** der für die Maßnahmen aufgewendeten Kosten erhöhen. Hierzu gehören alle tatsächlich entstandenen und notwendigen Kosten (z.B. Kosten eines Architekten, usw.). Unnötige, unzumutbare oder überhöhte Aufwendungen können dagegen nicht angesetzt werden. Rabatte, Skonti oder sonstige Nachlässe sind ebenfalls zu berücksichtigen. Kosten für fällige Instandsetzungsarbeiten sind von den Modernisierungskosten in Abzug zu bringen.

NEU: Infolge des seit dem 1.1.2019 geltenden Mietrechtsanpassungsgesetzes sind nunmehr auch bei Modernisierungsmieterhöhungen **Kappungsgrenzen** zu beachten (§ 559 Abs. 3a BGB). Demnach darf sich bei Modernisierungsmieterhöhungen die monatliche Miete innerhalb von sechs Jahren nicht um mehr als 3 Euro/m² Wohnfläche erhöhen. Bei monatlichen Mieten unter 7 Euro/m² darf sie sich nicht um mehr als 2 Euro/m² erhöhen.

Für Modernisierungsankündigungen sowie -erhöhungen, die bis einschließlich 31.12.2018 zugegangen sind, gelten die alten Regelungen zu § 555c und § 559 BGB und damit eine Erhöhungsmöglichkeit um 11%.

Begründung: Die letztlich durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen müssen detailliert und nachvollziehbar erläutert werden. So muss bspw. bei energetischen Maßnahmen der Umfang des Einspareffekts dargelegt werden. So wäre bspw. beim Einbau neuer Fenster eine Gegenüberstellung des bisherigen Wärmedurchgangskoeffizienten zum nunmehr Vorhandenen erforderlich.

Fälligkeit der erhöhten Miete: Die erhöhte Miete ist mit Beginn des dritten Monats, der auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens folgt, zu zahlen. Diese Frist kann sich jedoch um weitere 6 Monate verlängern, wenn keine ordnungsgemäße Ankündigung erfolgt ist oder aber die endgültige Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10% übersteigt (§ 559b BGB). Außerdem kann nach § 559 Abs. 4 BGB eine Mieterhöhung ausgeschlossen sein, wenn sie aufgrund einer individuellen **Abwägung** für den Mieter eine nicht zu rechtfertigende finanzielle Härte bedeuten würde (Belastbarkeitsgrenze). Den Härteeinwand muss der Mieter aber rechtzeitig nach der Ankündigung erhoben haben.

Vereinbarungen über Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, § 555f BGB: Anstelle des dargestellten Mieterhöhungsverfahrens, können die Vertragsparteien aus Anlass von Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen natürlich auch eine Vereinbarung über die durchzuführenden Arbeiten, den Ablauf des Bauvorhabens und die anschließend zu zahlende Miete treffen.

Seit dem 1.1.2019 kann der Vermieter auch auf ein sogenanntes „**Vereinfachtes Verfahren**“ (§ 559c BGB) zurückgreifen, wenn die Modernisierungskosten für die Wohnung – vor Abzug einer zwingenden 30%igen Erhaltungspauschale – 10.000 Euro nicht übersteigen.

Stand: Oktober 2020

Nutzen
Sie unsere
telefonische
Kurzberatung!
0221 57360