

## Mieterhöhung nach Modernisierung

### Was ist eine Modernisierung?

Zur Modernisierung zählen Maßnahmen, die zur Einsparung von Energie oder zu einer Verbesserung der Wohnung/des Hauses führen. Dies können z.B. sein:

- Einbau einer Heizungsanlage
- Einbau Isolierfenster
- Wärmedämmung der Außenfassade
- Anbau eines Balkons

**Wichtig:** Instandhaltung/Instandsetzung sind keine Modernisierungen und berechtigen den Vermieter nicht zur Mieterhöhung. Im Gegensatz zu Modernisierungs-Maßnahmen sind sie für Vermieter verpflichtend. Der Mieter muss Instandsetzungen grundsätzlich dulden.

### Muss eine Modernisierung angekündigt werden?

**Ja.** Vermieter sind dazu verpflichtet, Mieter **drei Monate** vor der geplanten Modernisierung über die Maßnahmen im Einzelnen zu informieren. Die Ankündigung muss detailliert darlegen:

- Was ist geplant?
- Wann geht es voraussichtlich los?
- Wie lange dauert es voraussichtlich?
- Um wie viel steigt die Miete nach der Modernisierung voraussichtlich?

Für die Ankündigung reicht die **Textform**: Sie muss als Kopie oder Fax den Mietern zugänglich gemacht werden, muss aber nicht unterschrieben sein. Die Person des Absenders und der Abschluss der Ankündigung müssen lesbar enthalten sein (z.B. „gez. Müller, Vorstand“).

### Müssen Mieter Modernisierungen dulden?

**Generell ja.** Nur wenn die Arbeiten für Mieter eine nicht zu rechtfertigende Härte darstellen, kann eine geplante Modernisierung abgelehnt werden. Das können die Bauarbeiten selbst oder aber die baulichen Folgen der Modernisierung sein. Ebenfalls kann als Härtefall gelten, wenn frühere Investitionen des Mieters durch die Modernisierung nutzlos werden oder wenn

die zu erwartende Mieterhöhung für die Mieter praktisch nicht bezahlbar ist.

**Hinweis:** Um zu klären, ob ein Härtefall vorliegt, empfehlen wir unseren Mitgliedern unbedingt den Rechtsrat unserer Juristen einzuholen!

**Wichtig:** Wenn der Vermieter die Ankündigungsfrist nicht einhält, muss die Modernisierung auch nicht geduldet, Handwerker müssen auch nicht in die Wohnung gelassen werden.

### Berechtigt eine Modernisierung den Vermieter zu Mieterhöhung?

**Grundsätzlich ja.** Eine Mieterhöhung ist dann möglich, wenn die baulichen Maßnahmen dazu führen, dass der Gebrauch der Mietsache erhöht ist oder eine nachhaltige Einsparung von Energie und Wasser bewirken. In diesem Fall können **elf Prozent** der anteiligen Kosten der Baumaßnahme auf die Jahresmiete aufgeschlagen werden.

**Wichtig:** Instandsetzungskosten müssen abgezogen werden. Auch staatliche Fördergelder muss der Vermieter aus den Modernisierungskosten herausrechnen.

**Beispiel:** Austausch alter, reparaturbedürftiger Fenster. Durch den Einbau neuer Isolierfenster spart der Vermieter die Reparaturkosten.

Folgende Mieterhöhung ist möglich:

Kosten der neuen Fenster:	2.500 Euro
Ersparte Reparaturkosten:	<u>500 Euro</u>
	2.000 Euro

Davon 11 Prozent: 220 Euro : 12 Monate = 18,33 Euro monatliche (!) Mieterhöhung

Die Mieterhöhungserklärung muss dem Mieter schriftlich oder in Textform zugestellt werden, die Erhöhung aufgrund der entstandenen Kosten darin berechnet und nachvollziehbar erläutert sein. **Die erhöhte Miete ist ab dem 3. Monat nach Zugang der Erklärung vom Mieter zu zahlen, vorausgesetzt die Arbeiten sind abgeschlossen.**

**Beispiel:** Erhält der Mieter nach Abschluss der Modernisierungsarbeiten im Januar eine ausreichend begründete Mieterhöhung, so ist diese ab 1. April wirksam.

Eine Kappungsgrenze oder eine Begrenzung der Miethöhe durch den Mietspiegel, der die ortsübliche Vergleichsmiete festlegt, gibt es nicht!

**Wichtig:** Fällt die Mieterhöhung mehr als zehn Prozent höher als angekündigt aus oder hat der Vermieter nichts zur Mieterhöhung gesagt, wird die Erhöhung erst sechs Monate später wirksam.

**Mietpreisüberhöhung:** Der Vermieter darf keine überhöhte Miete fordern. Auch bei Modernisierungsmaßnahmen sind die Grenzen der Mietpreisüberhöhung nach § 5 Abs. 2 Wirtschaftsstrafgesetz zu beachten. Danach ist eine Miete unangemessen hoch, wenn sie die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20 Prozent übersteigt, weil der Vermieter ein geringes Wohnungsangebot ausnutzen konnte.

**Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete:** Der Vermieter kann statt einer elfprozentigen Mieterhöhung, die Miete der modernisierten Wohnung auch auf die ortsübliche Vergleichsmiete nach dem Mietspiegel erhöhen. In diesem Fall hat der Vermieter aber die Kappungsgrenze zu beachten.

Weitere Informationen zur Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete finden Sie auf unserem Merkblatt „Mieterhöhung“, das in unseren Geschäftsstellen ausliegt und im Internet kostenlos unter [www.mieterschutzverein-frankfurt.de](http://www.mieterschutzverein-frankfurt.de) heruntergeladen werden kann.

### Kann die Miete während der Modernisierung gemindert werden?

**Bislang ja.** Mieter können während der Modernisierung die Miete kürzen, sofern und solange die Nutzbarkeit der Wohnung spürbar eingeschränkt ist (z.B. Unbenutzbarkeit einzelner Räume, Lärm oder Schmutz). Die CDU/FDP-Bundesregierung hat allerdings im Koalitionsvertrag vereinbart, das Mietminderungsrecht bei Modernisierung zu streichen.

**Mieter Tipp:** Mieter sollten die Minderung ihrem Vermieter schriftlich ankündigen und die bestehenden Beeinträchtigungen (z.B. durch Fotos, Zeugen, Lärmprotokolle) dokumentieren.

### Gibt es ein Sonderkündigungsrecht bei Modernisierung?

**Ja.** Dabei gilt es folgendes zu beachten:

- **Bei Ankündigung einer Modernisierung:** Der Mieter kann bis zum Ende des darauffolgenden Monats zum übernächsten Monat kündigen. **Beispiel:** Modernisierungsankündigung im März, der Mieter kann bis zum 30. April kündigen, das Mietverhältnis endet am 31. Mai.
- **Bei Mieterhöhung im Anschluss an Modernisierungsmaßnahmen:** Der Mieter kann bis zum Ablauf des zweiten Monats nach Zugang der Mieterhöhung zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. **Beispiel:** Mieterhöhungsankündigung im März, Mieter kann bis zum 31. Mai kündigen, das Mietverhältnis endet am 31. Juli.

### Unser Mieter-Tipp

Wenn die Fassade des Gebäudes im Rahmen von Baumaßnahmen eingerüstet wird, muss die Hausratsversicherung darüber informiert werden – andernfalls können Mieter den Versicherungsschutz verlieren.

**Literatur:** DMB-Broschüre „Kündigung und Mieterschutz“, erhältlich in der Geschäftsstelle des DMB Mieterschutzvereins Frankfurt für 6,00 Euro.

Stand: Januar 2012

**Dieses Merkblatt ersetzt keine persönliche und individuelle Rechtsberatung. Die Juristen des DMB Mieterschutzvereins Frankfurt am Main e.V. beraten Sie gerne!**