

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 (z.B. Einbau einer neuen Heizungsanlage oder neuer Isolierfenster, Wärmedämmung der Außenfassade, Anbau eines Balkons). **Wichtig: Instandhaltung/Instandsetzung** (z.B. neuer Hausfassadenputz, Austausch durchgerosteter Heißwasserboiler) sind **keine Modernisierungen** und berechtigen Vermieter*innen nicht zur Mieterhöhung! Im Gegensatz zu vielen Modernisierungsmaßnahmen sind sie für Vermieter*innen verpflichtend. Mieter*innen müssen Instandsetzungen grundsätzlich dulden.

Muss eine Modernisierung angekündigt werden?

Ja. Vermieter*innen sind dazu verpflichtet, **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?

In der Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen muss nicht im Detail vorgerechnet werden, welche Einsparmöglichkeiten sich für Mieter*innen eröffnen. Vermieter*innen können sich stattdessen auf anerkannte **Pauschalwerte** berufen. Für die Ankündigung reicht die **Textform**: Sie muss als Kopie oder Fax den Mieter*innen 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“). Wenn Vermieter*innen die Ankündigungsfrist nicht einhalten, muss die Modernisierung auch nicht geduldet, Handwerker müssen auch nicht in die Wohnung gelassen werden.

Müssen Mieter*innen Modernisierungen dulden?

Generell ja. können die geplanten Modernisierungsarbeiten ablehnen, wenn die Arbeiten für sie eine nicht zu rechtfertigende Härte darstellen. Das können die Bauarbeiten selbst, die baulichen Folgen der Modernisierung sein oder vorausgegangene Aufwendungen von Mieter*innen. Die zu erwartende Mieterhöhung spielt für die Frage, ob Mieter*innen die geplanten Arbeiten dulden muss, keine Rolle. Dennoch ist es wichtig, frühzeitig zu prüfen, ob die angekündigte Mieterhöhung eine Härte darstellt; denn dann müssen Mieter*innen die Arbeiten zwar dulden, die Mieterhöhung kann aber ganz oder teilweise ausgeschlossen sein. Um zu klären, ob ein Härtefall vorliegt, empfehlen wir unseren Mitgliedern unbedingt den Rechtsrat unserer Juristen einzuholen! **Duldungsfrist:** Mieter*innen haben Vermieter*innen Umstände, die eine Härte im Hinblick auf die Duldung oder die Mieterhöhung begründen, bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt, in Textform mitzuteilen. Vermieter*innen müssen im Ankündigungsschreiben auf diese Frist hinweisen. Geschieht dies nicht, greift auch die Einmonatsfrist nicht.

Berechtigt eine Modernisierung Vermieter*innen zu einer 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. Vermieter*innen dürfen seit dem 1. Januar 2019 jährlich 8 Prozent (bis zum 31.12.2018 11 Prozent) der anteiligen Kosten der Baumaßnahme geteilt durch 12 Monate berechnen. **Wichtig:** Instandsetzungskosten müssen abgezogen werden. Auch staatliche Fördergelder müssen Vermieter*innen aus den Modernisierungskosten herausrechnen. Die Mieterhöhungserklärung muss dem Mieter*innen 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*innen zu zah-

len, vorausgesetzt die Arbeiten sind abgeschlossen. **Beispiel:** Erhält der Mieter*innen nach Abschluss der Modernisierungsarbeiten im Januar eine ausreichend begründete Mieterhöhung, so ist diese ab 1. April wirksam.

Mietrechtsanpassungsgesetz

Seit dem 1. Januar 2019 gilt eine **Kappungsgrenze** bei Mieterhöhungen nach Modernisierung. Danach darf sich die monatliche Miete innerhalb von 6 Jahren nicht um mehr als 3 Euro/qm erhöhen. Sofern die Miete unterhalb von 7 Euro/qm liegt, darf die Miete nur noch um 2 Euro/qm innerhalb von 6 Jahren steigen. Davon ausgenommen sind Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete und Erhöhung der Betriebskosten. Weitere Informationen zur Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete finden Sie auf unserem [Merkblatt Mieterhöhung: Prüfung mit dem Mietspiegel 2020](#).

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

Vereinfachtes Mieterhöhungsverfahren bei Kleinmodernisierungen: Für Modernisierungsmaßnahmen, die ab dem 1. Januar 2019 angekündigt werden und bei denen Vermieter*innen nicht mehr als 10.000 Euro investiert haben, gilt ein sogenanntes vereinfachtes Modernisierungsverfahren. Hier dürfen Vermieter*innen pauschal einen Abzug von 30 Prozent der Kosten für Instandhaltung vornehmen und den verbleibenden Betrag auf die Mieter*innen umlegen. Die maximale Mieterhöhung im vereinfachten Verfahren liegt bei 46,67 Euro monatlich. (10.000 Euro – 3000 Euro Pauschalabzug Instandsetzung = 7000 Euro, davon 8 Prozent Umlage = 560 Euro jährlich : 12 Monate = 46,67 Euro). Im vereinfachten Verfahren ist der Härteeinwand von Mieter*innen ausgeschlossen. Vermieter*innen dürfen grundsätzlich 5 Jahre lang keine weitere Mieterhöhung wegen Modernisierung erklären – außer bei Maßnahmen aufgrund gesetzlicher Verpflichtungen. In der Modernisierungsankündigung muss auf das vereinfachte Mieterhöhungsverfahren hingewiesen sein.

Mietpreisüberhöhung

Vermieter*innen dürfen keine überhöhte Miete fordern. Auch bei Modernisierungsmaßnahmen sind die Grenzen der Mietpreisüberhöhung nach § 5 Abs. 2 Wirtschaftsstrafgesetz zu be-

achten. Danach ist eine Miete unangemessen hoch, wenn sie die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20 Prozent übersteigt, weil Vermieter*innen ein geringes Wohnungsangebot ausnutzen konnten.

Kann die Miete während der Modernisierung gemindert werden?

Ja und nein. Mieter*innen 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). Im Mietrechtsänderungsgesetz ist das Mietminderungsrecht für die ersten drei Monate der energetischen Modernisierung gestrichen. **Tip:** Mieter*innen sollten die Minderung 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:** Mieter*innen können bis zum Ende des darauffolgenden Monats zum übernächsten Monat kündigen. **Beispiel:** Modernisierungsankündigung im März, Kündigung möglich bis zum 30. April, das Mietverhältnis endet am 31. Mai.

Bei Mieterhöhung im Anschluss an Modernisierungsmaßnahmen: Mieter*innen können bis zum Ablauf des zweiten Monats nach Zugang der Mieterhöhung zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. **Beispiel:** Mieterhöhungsankündigung im März, Mieter*innen kann bis zum 31. Mai kündigen, das Mietverhältnis endet am 31. Juli.

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

Für eine individuelle Rechtsberatung können Sie gerne einen Beratungstermin beim DMB Mieterschutzverein Frankfurt vereinbaren.

Kontakt:

DMB Mieterschutzverein Frankfurt/Main e.V.
Eckenheimer Landstraße 339, 60320 Frankfurt
Tel. 069 5601057-0
E-Mail info@msv-frankfurt.de

Stand: 14.01.2021