

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 den Vermieter nicht zur Mieterhöhung! Im Gegensatz zu vielen Modernisierungsmaßnahmen 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?

Der Vermieter muss bei der Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen nicht im Detail vorrechnen, welche Einsparmöglichkeiten sich für den Mieter eröffnen. Er kann sich stattdessen auf anerkannte **Pauschalwerte** berufen. 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“). Wenn der Vermieter die Ankündigungsfrist nicht einhält, muss die Modernisierung auch nicht geduldet, Handwerker müssen auch nicht in die Wohnung gelassen werden.

Müssen Mieter Modernisierungen dulden?

Generell ja. Mieter 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 des Mieters. Die zu erwartende Mieterhöhung spielt für die Frage, ob der Mieter die geplanten Arbeiten dulden muss, keine Rolle. Dennoch ist es wichtig, frühzeitig zu prüfen, ob die angekündigte Mieterhöhung eine Härte darstellt; denn dann muss der Mieter 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: Der Mieter hat dem Vermieter 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. Der Vermieter muss im Ankündigungsschreiben auf diese Frist hinweisen. Geschieht dies nicht, greift auch die Einmonatsfrist nicht.

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. Der Vermieter darf 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 muss der Vermieter aus den Modernisierungskosten herausrechnen.

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 aus-

reichend 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 2018](#).

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.

Vereinfachtes Mieterhöhungsverfahren bei Kleinmodernisierungen: Für Modernisierungsmaßnahmen, die ab dem 1. Januar 2019 angekündigt werden und bei denen der Vermieter nicht mehr als 10.000 Euro investiert hat, gilt ein sogenanntes vereinfachtes Modernisierungsverfahren. Hier darf der Vermieter pauschal einen Abzug von 30 Prozent der Kosten für Instandhaltung vornehmen und den verbleibenden Betrag auf die Mieter 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 des Mieters ausgeschlossen. Der Vermieter darf grundsätzlich 5 Jahre lang keine weitere Mieterhöhung wegen Modernisierung erklären – außer bei Maßnahmen aufgrund gesetzlicher Verpflichtungen. Der Vermieter muss in der Modernisierungsankündigung auf das vereinfachte Mieterhöhungsverfahren hinweisen.

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.

Kann die Miete während der Modernisierung gemindert werden?

Ja und nein. 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). Im Mietrechtsänderungsgesetz ist das Mietminderungsrecht für die ersten drei Monate der energetischen Modernisierung gestrichen. **Mietertipp:** 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.

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.

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: 08.04.2019