



# Mieterhöhung nach Modernisierung

VORTRAG VON RECHTSANWÄLTIN ELENA OTTO  
KANZLEI BOHLIG TASSIUS DAMM GARTHE

# Was ist Modernisierung?

## ▶ § 555b BGB

Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen,

1. durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird  
(energetische Modernisierung),
2. durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung nach Nummer 1 vorliegt,
3. durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,

# Was ist Modernisierung?

4. durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird,
- 4a. durch die die Mietsache erstmalig mittels Glasfaser an ein öffentliches Netz mit sehr hoher Kapazität im Sinne des § 3 Nummer 33 des Telekommunikationsgesetzes angeschlossen wird,
5. durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden,
6. die auf Grund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a sind, oder
7. durch die neuer Wohnraum geschaffen wird.

# Was ist Modernisierung?

- ▶ Energetische Modernisierung (Nr. 1):
  - ▶ Installation/Austausch/Erneuerung von Etagen- oder Zentralheizung statt Einzelöfen,
  - ▶ Austausch der Fenster (Isolierverglasung statt Einfachglas oder Schallschutzfenster),
  - ▶ Wärmeisolierung der Fassade, der obersten Geschossdecke oder Kellerdecke,

# Was ist Modernisierung?

- ▶ Einbau eines Stromzählers zur Verbrauchsmessung,
- ▶ Austausch der Außentüren oder
- ▶ Erneuerung/Einbau einer Lüftungsanlage.

# Was ist Modernisierung?

- ▶ Weitere Beispiele:
  - ▶ Einbau von Durchflussbegrenzern, Brauchwassergewinnungsanlagen oder von Wasserspareinrichtungen (Nr. 3);
  - ▶ Einbau eines Aufzuges, einer Gegensprechanlage, der Anschluss an das Kabelfernsehen oder die Errichtung eines Balkons (Nr. 4);

# Was ist Modernisierung?

- ▶ Maßnahmen der Außenmodernisierung:  
Begrünung der Hoffläche oder Neugestaltung einer Rasenfläche (Nr. 5);
- ▶ Maßnahmen die der Erfüllung gesetzlicher oder behördlicher Verpflichtungen dienen, wie z.B. der Einbau von Rauchmeldern, Wasserzählern oder Maßnahmen nach der Energiesparverordnung (Nr. 6).

# Muss die Modernisierung geduldet werden?

- ▶ Grundsätzlich ja, § 555d BGB
- ▶ Ausnahme: Unbillige Härte
  - ▶ Persönlicher Härtegrund: Hohes Alter, Invalidität, Erkrankung
  - ▶ Finanzieller Härtegrund



# Ankündigung der Modernisierung

- ▶ Spätestens 3 Monate vor Beginn der Arbeiten in Textform
- ▶ Kostenberechnung einschließlich notwendiger Erläuterungen
- ▶ Art und voraussichtlicher Umfang der Arbeiten
- ▶ voraussichtlicher Beginn und Dauer der Maßnahmen,
- ▶ den Betrag der zu erwarteten Mieterhöhung, sowie der künftigen Betriebskosten und
- ▶ der Vermieter soll auf Form und Frist des Härteeinwandes (§ 555c Abs. 2 BGB) hinweisen.

# Der Umfang der Mieterhöhung

- ▶ Umlagefähige Modernisierungskosten:
  - ▶ Baukosten und
  - ▶ Kosten des Architekten und des Statikers und Ingenieurleistungen.
- ▶ Nicht umlagefähige Modernisierungskosten:
  - ▶ Kosten der Bauaufsicht, Materialbeschaffung, der Kapitalbeschaffung, der Finanzierung und Verwaltung,
  - ▶ Öffentliche Mittel, die vom Staat gewährt wurden, müssen abgezogen werden,
  - ▶ Instandhaltungskosten.

# Der Umfang der Mieterhöhung

- ▶ § 559 Abs. 1 BGB: 8 %, die monatliche Mieterhöhung davon beträgt 1/12
- ▶ Kappungsgrenze:
  - ▶ 3,00 €/qm innerhalb von 6 Jahren
  - ▶ 2,00 €/qm bei weniger als 7,00 €/qm Miete vor Erhöhung
- ▶ Miete ohne Berücksichtigung von Betriebskostenvorauszahlung.

# Inhalt und Form der Mieterhöhungserklärung

- ▶ In Textform und konkrete Kostenberechnung;
- ▶ Nach Abschluss der baulichen Maßnahme;
- ▶ Inhalt:
  - ▶ Erläuterung der Berechnung (Gesamtkosten und Aufteilung auf die einzelnen Modernisierungsmaßnahmen),
  - ▶ Ersparte Instandsetzungskosten.

# Inhalt und Form der Mieterhöhungserklärung

- ▶ Bei der energetischen Modernisierung oder Wassereinsparung ist es erforderlich die Tatsachen darzulegen, aus denen sich in Folge der Baumaßnahme eine dauerhafte Energie- oder Wassereinsparung ergibt;
- ▶ Konkrete Berechnung unter Darlegung der „alten“ und „neuen“ Mietbeträgen.

# Die Mieterhöhung nach Modernisierung

- ▶ Beginn, § 559b Abs. 2 BGB:  
ab dem Beginn des 3. Monats nach Zugang der Mieterhöhungserklärung;
- ▶ Keine rückwirkende Mieterhöhung;
- ▶ Grds. kein Härteeinwand bei Versäumen der Monatsfrist, § 555d Abs. 3 BGB.

# Weitere Hinweise

- ▶ Aufwendungen des Mieters sind in angemessenem Umfang zu ersetzen;
- ▶ Mietminderung bei erheblichen Beeinträchtigungen möglich;
- ▶ Ausnahme:  
Energetische Modernisierung! Keine Mietminderung bis zu einer Dauer von 3 Monaten möglich;
- ▶ Keine Kündigungsmöglichkeit zum Zwecke der Modernisierung.

# Modernisierung und das GEG

- ▶ Gebäudeenergiegesetz - GEG:
  - ▶ energetische Anforderungen an beheizte und klimatisierte Gebäude;
  - ▶ Vorgaben zur Heizungs- und Klimatechnik sowie zum Wärmestandard und Hitzeschutz von Gebäuden;
  - ▶ Nachrüst- und Austauschpflichten der Eigentümer von Bestandsimmobilien;
  - ▶ Neubau: Vorgabe von Anteile an regenerativen Energien.



# Modernisierung und das GEG

- ▶ Notwendige Reparaturen und Instandhaltungen /-setzungen fallen nicht unter das GEG.
- ▶ Modernisierungen nach dem GEG sind Maßnahmen die der Vermietende nicht zu vertreten hat und berechtigen zur Mieterhöhung.
- ▶ Das GEG gilt nicht für: Stallanlagen, unterirdische Bauten oder langanhaltend offene Gebäude.

# Neue Leitplanken zum GEG

- ▶ Solange keine Kommunale Wärmeplanung vorliegt, gelten beim Heizungstausch die Regelungen des GEG noch nicht.
- ▶ Ab dem 1.1.2024 dürfen Gasheizungen eingebaut werden, wenn diese auf Wasserstoff umrüstbar sind.
- ▶ In Neubaugebieten gelten die Regelungen des GEG unmittelbar ab 1.1.2024.

# Neue Leitplanken zum GEG

- ▶ Die Bedingungen zur Erreichung des 65%-Ansatzes werden einheitlich für Neubau und Bestandsimmobilien überarbeitet.
- ▶ Bei Investitionen in eine klimafreundliche Heizung wird eine weitere Modernisierungsumlage unter der Voraussetzung eingeführt, dass
  - ▶ eine Förderung in Anspruch genommen wird und
  - ▶ die Mieter von der Inanspruchnahme der Förderung auch unter Berücksichtigung der weiteren Modernisierungsumlage profitieren.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!