



Die Modernisierung im Mietrecht

Was sind Modernisierungen?

Nicht jede bauliche Veränderung stellt gleichzeitig auch eine Modernisierungsmaßnahme dar. Vielmehr müssen Modernisierungsmaßnahmen von den sog. Erhaltungsmaßnahmen abgegrenzt werden. Bei Erhaltungsmaßnahmen handelt es sich um Arbeiten, die zur Instandhaltung oder Instandsetzung der Mietsache erforderlich sind, § 555a BGB (Bsp.: Austausch defekter Fenster). Unter einer Modernisierung versteht man solche Maßnahmen, die zu einer Verbesserung der Mietsache und damit einer Erhöhung des Wohnwertes führen. Das Gesetz definiert in § 555b BGB neun Varianten von Modernisierungsmaßnahmen:

- Energetische Modernisierung, durch die Energie nachhaltig eingespart wird (Wärmedämmung)
- Einbau oder Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zwecke der Inbetriebnahme in einem Gebäude durch die, die Anforderungen des § 71 des Gebäudeenergiegesetzes erfüllt werden
- Einsparung nicht erneuerbarer Primärenergie / Klimaschutz (Installation Photovoltaik-Anlage)
- Reduzierung des Wasserverbrauchs (Einbau von Wasserzählern oder Durchlaufbegrenzern)
- Nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswerts der Mietsache (Einbau eines Aufzugs oder einer einbruchsicheren Haustür)
- Erstmaler Anschluss der Mietsache mittels Glasfaser an ein öffentliches Netz mit sehr hoher Kapazität
- Dauerhafte Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse (Errichtung von Kinderspielflächen, Fahrrad- oder Waschkehlern)
- Maßnahmen, zu denen der Vermieter ohne eigenes Verschulden verpflichtet ist (Maßnahmen aufgrund behördlicher Weisung)
- Schaffung neuen Wohnraums (Ausbau Dachgeschoss)

Muss der Mieter vor Beginn über die Maßnahme informiert werden?

Der Vermieter muss dem Mieter die beabsichtigte Modernisierungsmaßnahme spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform (z.B. E-Mail oder Fax) ankündigen (Modernisierungsankündigung), § 555c BGB. Dabei muss der Vermieter den Mieter in den wesentlichen Zügen insbesondere über Art und Umfang der Modernisierungsmaßnahmen, den voraussichtlichen Beginn und die Dauer der Maßnahmen sowie über die zu erwartende Mieterhöhung gem. § 559 BGB und die voraussichtliche Höhe der zukünftigen Betriebskostenvorauszahlung informieren. Die Ankündigung ist dann entbehrlich, wenn die beabsichtigten Maßnahmen nur mit einer unerheblichen Beeinträchtigung verbunden sind und diese nur zu einer unwesentlichen Mieterhöhung führen.

Hat der Mieter die Modernisierungsmaßnahme zu dulden?

Grundsätzlich hat der Mieter Modernisierungsmaßnahmen zu dulden, § 555d BGB. In Ausnahmefällen kann sich der Mieter aber auf einen Härtefall berufen. Dies ist dann der Fall, wenn die Modernisierungsmaßnahme für den Mieter, seine Familie oder einen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen sowohl des Vermieters als auch anderer Mieter in dem Gebäude sowie von Belangen der Energieeinsparung und des Klimaschutzes nicht zu rechtfertigen ist. So sind beispielsweise gesundheitliche Beeinträchtigungen des Mieters oder aber auch bestimmte Lebensumstände, wie z.B. Arbeitslosigkeit, besonders zu berücksichtigen. Die Härteeinwände muss der Mieter dem Vermieter innerhalb eines Monats nach Zugang der Ankündigung in Textform mitteilen. Der Vermieter muss dann die Interessen der Parteien abwägen. Dabei bleibt die beabsichtigte Mieterhöhung, also eine potenzielle wirtschaftliche Härte für den Mieter, außer Betracht. Auch eine sog. Luxusmodernisierung hat der Mieter nicht zu dulden. Von einer Luxusmodernisierung kann man immer dann ausgehen, wenn die Wohnung durch die beabsichtigte Maßnahme überdurchschnittlich gut ausgestattet würde, wie beispielsweise bei dem Einbau einer Sauna.

Kann der Mieter die Miete während der Arbeiten mindern?

Grundsätzlich besteht für den Mieter während der Dauer der Modernisierungsarbeiten ein Mietminderungsrecht. Im Falle einer energetischen Modernisierung im Sinne des § 555b Nr. 1 BGB (s.o.) ist jedoch eine Mietminderung des Mieters für die Dauer von

drei Monaten ausgeschlossen, § 536 Abs. 1a BGB. Das heißt, Beeinträchtigungen wie etwa Lärm, Staub oder der Zutritt von Handwerkern in das Mietobjekt, müssen vom Mieter hingenommen werden, wenn z.B. das Gebäude wärmedämmend und damit energetisch modernisiert wird. Wird die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch vollständig aufgehoben, bleibt das Minderungsrecht wiederum bestehen. Ist also die Wohnung während der Arbeiten unbewohnbar, so kann der Mieter die Miete nach wie vor mindern. Der Minderungsausschluss soll darüber hinaus auch dann gelten, wenn eine energetische Modernisierungsmaßnahme gleichzeitig auch der Erhaltung der Mietsache dient. Wird eine energetische Modernisierungsmaßnahme zugleich mit anderen Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, kommt es für die Reichweite des Minderungsausschlusses darauf an, welche Beeinträchtigungen auf die jeweiligen Maßnahmen entfallen.

Darf der Vermieter die Kosten der Modernisierung auf die Miete aufschlagen?

Modernisierungsmieterhöhungen sind in der Praxis sehr komplex. Diese sollten daher nur mit Expertenrat durchgeführt werden. Eine Modernisierungsmieterhöhung kann erst nach Abschluss der Modernisierungsarbeiten und Vorliegen der Schlussrechnung geltend gemacht werden. Anders als bei der Mieterhöhung auf ortsübliche Vergleichsmiete bedarf es hierzu nicht der Zustimmung des Mieters. Eine weitere Besonderheit regelt § 559 c BGB. Das sogenannte vereinfachte Mieterhöhungsverfahren für kleinere Modernisierungen. Wenn Modernisierungen 10.000 Euro pro Wohnung nicht übersteigen, kann sich der Vermieter dadurch gewisse Formalien ersparen. Bei dem vereinfachten Mieterhöhungsverfahren muss er sich jedoch einerseits Modernisierungsmieterhöhungen anrechnen lassen, die er in den vorangegangenen fünf Jahren geltend gemacht hat. Zum anderen muss sich der Vermieter bereits bei der Modernisierungsankündigung entscheiden, ob er später zur Berechnung der Mieterhöhung das reguläre oder vereinfachte Verfahren anwenden will. Will er später das vereinfachte Verfahren nutzen, muss er dies von vornherein in der Modernisierungsankündigung mitteilen. Hat sich der Vermieter einmal für das vereinfachte Verfahren entschieden, kann er innerhalb der darauffolgenden fünf Jahre nur noch in Ausnahmefällen das reguläre Mieterhöhungsverfahren nach § 559 BGB nutzen. Die Entscheidung zwischen diesen beiden Verfahren ist nicht immer ganz einfach, weshalb Sie sich hierzu vorab in Ihrem **Haus & Grund Verein** beraten lassen sollten.

Zum 1. Januar 2024 hat der Gesetzgeber in § 559e BGB eine weitere Variante für Modernisierungsmieterhöhungen eingeführt. Diese gilt jedoch lediglich für den Einbau von Heizungsanlagen, die die Voraussetzungen des § 71 Gebäudeenergiegesetz erfüllen und bei denen die existierenden Fördermittel in Anspruch genommen werden müssen.

Der Vermieter muss sich bereits vor der Modernisierung entscheiden, ob er eine der möglichen Varianten in Anspruch nimmt. Er sollte deshalb schon vorher berechnen, welche Variante wirtschaftlich am sinnvollsten ist. **Ihr Haus & Grund Verein kann Ihnen dabei helfen.**

Muss die Mieterhöhung in einer bestimmten Form erklärt werden?

Die Mieterhöhung ist dem Mieter in Textform zu erklären. Dabei muss in der Erklärung die Erhöhung aufgrund der entstandenen Kosten berechnet und erläutert werden. Geschuldet ist die erhöhte Miete drei Monate nach Zugang der Erklärung. Die Frist verlängert sich um sechs Monate, wenn die Ankündigung der Modernisierung nicht den Vorgaben des § 555c BGB entspricht (s.o.) oder die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10 % übersteigt.

Steht dem Mieter ein besonderes Kündigungsrecht zu?

Macht der Vermieter eine Modernisierungsmieterhöhung geltend, steht dem Mieter ein Sonderkündigungsrecht zu. Entweder kann er das Mietverhältnis bereits nach Zugang der Modernisierungsankündigung kündigen, wenn er erst gar nicht die Arbeiten dulden will (§ 555e BGB). Oder aber er kündigt gem. § 561 BGB nach Zugang des Mieterhöhungsverlangens, wenn er die erhöhte Miete nicht zahlen möchte.

Hat der Mieter einen Aufwendungsersatzanspruch?

Entstehen dem Mieter infolge der Modernisierungsarbeiten Aufwendungen, so hat der Vermieter diese grundsätzlich in angemessenem Umfang zu ersetzen (z.B. Kosten einer Ersatzunterkunft). Auf Verlangen des Mieters muss der Vermieter auch einen Vorschuss leisten.

Besteht die Möglichkeit einer Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter?

Den Parteien ist es zudem möglich, eine sog. Modernisierungsvereinbarung über die Einzelheiten und Folgen der geplanten baulichen Maßnahme zu schließen. Die Möglichkeit einer solchen Vereinbarung ist sogar im Gesetz verankert (§ 555f BGB) und soll insbesondere dem Vermieter ausdrücklich die Möglichkeit entsprechender Vereinbarungen als Alternative zu einer gerichtlichen Geltendmachung des Duldungsanspruches vor Augen führen. In der Vereinbarung sollten dabei vor allem Regelungen über die zeitliche und technische Durchführung der Maßnahmen, Gewährleistungsrechte und Aufwendungsersatzansprüche des Mieters und über die künftige Höhe der Miete enthalten sein.

Noch Fragen offen?

Mit diesem Fragenkatalog soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen zum Thema Modernisierung haben, dann nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins.