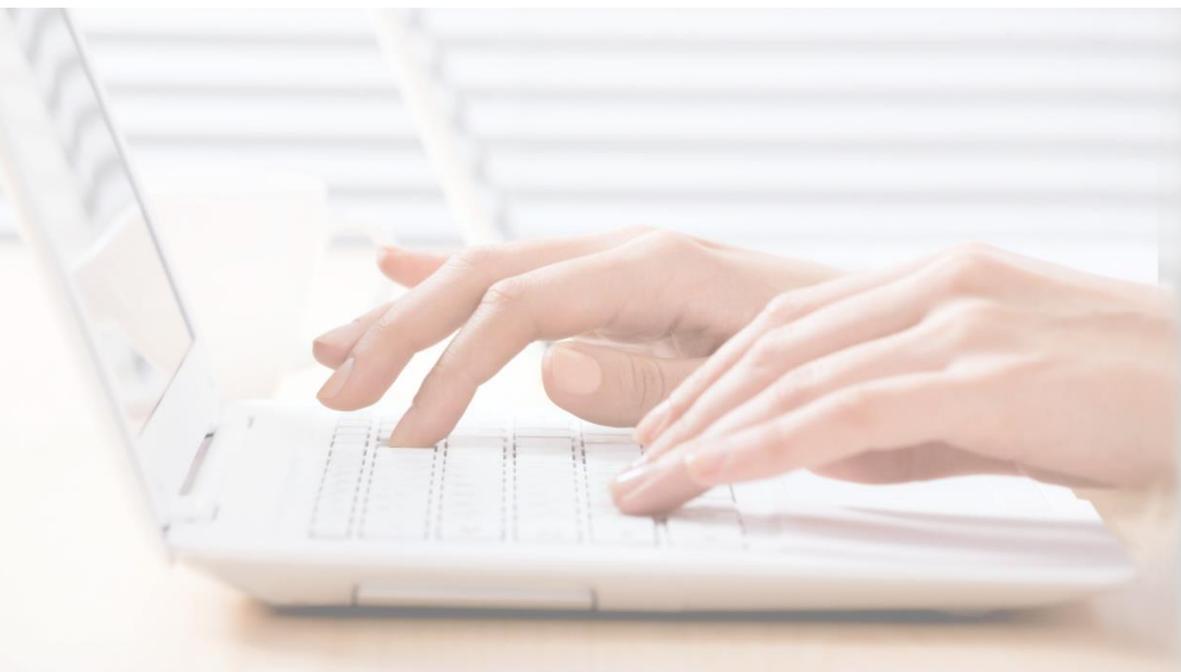


Haus & Grund[®]
Bayern



Mit Rat und Tat für Ihr Eigentum.

Haus & Grund Bayern informiert:

Modernisierungsmieterhöhung

Worauf Sie als Vermieter achten müssen



Sie sehen nur einen **Ausschnitt der Checkliste**: „Modernisierungsmieterhöhung“
Die ausgeschnittenen Textstellen sind mit „[...]“ gekennzeichnet.
Die komplette Checkliste erhalten Sie bei Ihrem [Haus & Grund-Verein](#) oder in unserem [Shop](#).

Haus & Grund Bayern informiert:

Modernisierungsmieterhöhung

Worauf Sie als Vermieter achten müssen

Neben der einvernehmlichen Mietanpassung und der Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete stellt die Modernisierungsmieterhöhung eine dritte wichtige Möglichkeit dar, die Miete im laufenden Mietverhältnis zu erhöhen. Sie erleichtert es dem Vermieter, die Wohnung regelmäßig zu modernisieren, um sie somit vor einer Überalterung zu schützen.

Doch die Modernisierungsmieterhöhung ist im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) streng geregelt. Es gelten ein bestimmter Umlagesatz sowie Kappungsgrenzen, die der Vermieter beachten muss. Darüber hinaus sind nicht sämtliche Kosten der Modernisierungsmaßnahme umlagefähig. Auf der anderen Seite hat der Gesetzgeber dem Vermieter seit 1. Januar 2019 ein vereinfachtes Verfahren zur Verfügung gestellt, das ihm die Modernisierungsumlage erleichtert.

Zur näheren Erläuterung häufig gestellter Fragen dient die folgende Checkliste. Sie gibt einen ersten Überblick, erfasst aber nicht sämtliche möglicherweise auftretenden Rechtsfragen. Wenn Sie noch offene Fragen zur Modernisierungsmieterhöhung haben, sollten Sie unbedingt das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins nutzen.

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------|---|---|
| I. | Ausschluss der Modernisierungsmieterhöhung..... | 1 |
| II. | Der Vermieter als Bauherr | 1 |
| III. | Die Modernisierungsmaßnahmen..... | 1 |
| IV. | Die umlagefähigen Kosten..... | 2 |
| V. | Die Kappungsgrenze | 3 |
| VI. | Das vereinfachte Verfahren | 3 |
| VII. | Die Berechnung der Modernisierungsumlage | 4 |





I. Ausschluss der Modernisierungsmieterhöhung

Bevor der Vermieter sich Gedanken über die Anwendbarkeit der Modernisierungsumlage und deren Höhe machen kann, muss er zunächst prüfen, ob die Regelungen überhaupt Anwendung finden. Er sollte sich daher zunächst zwei Fragen stellen:

? Ist im Mietverhältnis eine Vereinbarung zur Staffelmiete enthalten?

ⓘ [...]

? Ist im Mietverhältnis eine Indexmietvereinbarung enthalten?

ⓘ [...]

ⓘ [...]

Wichtig: [...]

? Befindet sich eine entsprechende Regelung im Mietvertrag?

» **Wichtig:**

ⓘ [...]

II. Der Vermieter als Bauherr

Der Vermieter muss selbst Bauherr der Modernisierungsmaßnahme sein, damit er die Kosten umlegen darf.

? Haben Sie die Modernisierungsmaßnahme in eigenem Namen und auf eigene Rechnung vorgenommen?

ⓘ [...]

ⓘ [...]

» **Achtung:**

ⓘ [...]

III. Die Modernisierungsmaßnahmen

Eine Modernisierungsumlage ist nur für bestimmte Maßnahmen möglich. § 559 BGB verweist dabei abschließend auf § 555b Nr. 1, 1a, 3-6 BGB.

Der Vermieter muss daher prüfen, ob eine der folgenden Maßnahmen vorliegt.

1. Maßnahmen, die nachhaltig Endenergie einsparen

ⓘ [...]

ⓘ [...]

ⓘ [...]

ⓘ [...].



2. Einbau einer Heizungsanlage, die 65 % erneuerbare Energien nutzt
 - ❶ Die Heizungsanlage muss die Voraussetzungen des GEG erfüllen.
 - ❶ [...]

3. Maßnahmen zur Reduzierung des Wasserverbrauchs
 - ❶ [...]
 - ❶ [...]

4. Maßnahmen zur Erhöhung des Gebrauchswerts oder der Wohnverhältnisse der Wohnung
 - ❶ [...]
 - ❶ [...]
 - ❶ Beispiele [...]

5. Vom Vermieter nicht zu vertretende Maßnahmen
 - ❶ Hierbei handelt es sich um Maßnahmen, die dem Vermieter durch Gesetz oder auch gemeindlicher Satzung vorgeschrieben werden.
 - ❶ [...]

Allen gemeinsam ist diesen Maßnahmen, dass es sich um bauliche Veränderungen handelt, die der Mieter auch zu dulden hat. Spätestens drei Monate vor Beginn der Arbeiten muss dem Mieter die Modernisierungsmaßnahme angekündigt werden. [...]

IV. Die umlagefähigen Kosten

§ 559 BGB schreibt vor, dass acht Prozent der „für die Wohnung aufgewendeten Kosten“ auf die Jahresmiete umgelegt werden können. [...]

Mit der Einführung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) hat der Gesetzgeber eine weitere Möglichkeit geschaffen, Modernisierungsmaßnahmen auf die Miete umzulegen. [...]

- ? Sind überhaupt Kosten entstanden?
✓ So banal diese Frage zunächst klingen mag, [...]

- ? Was gilt es bei einer Mieterhöhung auf Grundlage des GEG zu beachten?
✓ [...]

- ? Wurden seitens des Auftragnehmers Rabatte oder Skonti gewährt?
✓ [...]

- ? Wurden Arbeiten vom Vermieter in Eigenregie durchgeführt?
✓ [...]

- ? Wurde ein Architekt beauftragt?
✓ [...]



? Hat der Vermieter die Modernisierungsmaßnahme mit einem Kredit finanziert?

↗ [...]

? Wurden Schönheitsreparaturen durchgeführt?

↗ [...]

? Wie hoch ist der Anteil der Reparaturkosten an den Kosten zur Modernisierung?

» **Wichtig:**

ⓘ [...]

[...]

V. Die Kappungsgrenze

Seit dem 1. Januar 2019 gilt auch bei der Modernisierungsmieterhöhung eine Kappungsgrenze, nach der sich die Miete aufgrund der Erhöhung in einem bestimmten Zeitraum nur begrenzt erhöhen darf.

? Beträgt die derzeitige Miete weniger als sieben Euro pro Quadratmeter?

↗ [...]

? Beträgt die derzeitige Miete mehr als sieben Euro pro Quadratmeter?

↗ [...]

? Haben Sie eine Modernisierung auf Grundlage des GEG durchgeführt?

↗ [...]

In allen Fällen bleiben Mietanpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete oder Betriebskostenerhöhungen unberücksichtigt.

VI. Das vereinfachte Verfahren

Um das Problem der nicht umlagefähigen Reparaturkosten (s. Ziff. IV.) etwas zu mildern, hat der Gesetzgeber zum 1. Januar 2019 ein vereinfachtes Verfahren für die Modernisierungsumlage eingeführt..
[...]

Nachteil dieses Verfahrens ist, dass [...]

Daher sollten Sie sich folgende Frage stellen:

? [...]

↗ [...]

[...]



VII. Die Berechnung der Modernisierungsumlage

Die eigentliche Berechnung der Umlage sollten Sie in folgenden Schritten vornehmen:

1. Bestimmung der **umlagefähigen Kosten**:

✎ [...]

① Beispiel: [...]

① Beispiel: Berechnung der umlagefähigen Kosten mit **Förderung** auf Grundlage des GEG

Kosten: [...]

Förderung: [...]

Umlagefähige Kosten: [...]

① Oder Berechnung im **vereinfachten Verfahren** (Ziff. VI.)

Kosten: [...]

2. Berechnung der **Jahresmiete**:

✎ [...]

① Beispiel: [...]

3. Berechnung des **Umlagebetrages**:

① [...]

① Beispiel: [...]

① Wenn eine Modernisierung auf Grundlage des GEG durchgeführt wurde und Fördermittel ausbezahlt wurden, dürfen zehn Prozent der Kosten nach Förderung umgelegt werden.

① Beispiel: [...]

4. Berechnung der **neuen Miete**:

① Beispiel: [...]

① Die neue monatliche Miete beträgt daher: [...]

5. Überprüfung der Einhaltung der **Kappungsgrenze** (s. Ziff. V.):

① Beispiel: [...]

» **Wichtig:**

① [...]

① Beispiel: Miete nach **zweiter Modernisierungsmieterhöhung** innerhalb von sechs Jahren: [...]

Die Überprüfung der Kappungsgrenze erfolgt ebenso bei Wohnungen mit einer Quadratmetermiete von mehr als sieben Euro. Die Kappungsgrenze beträgt dann allerdings drei Euro pro Quadratmeter innerhalb von sechs Jahren.