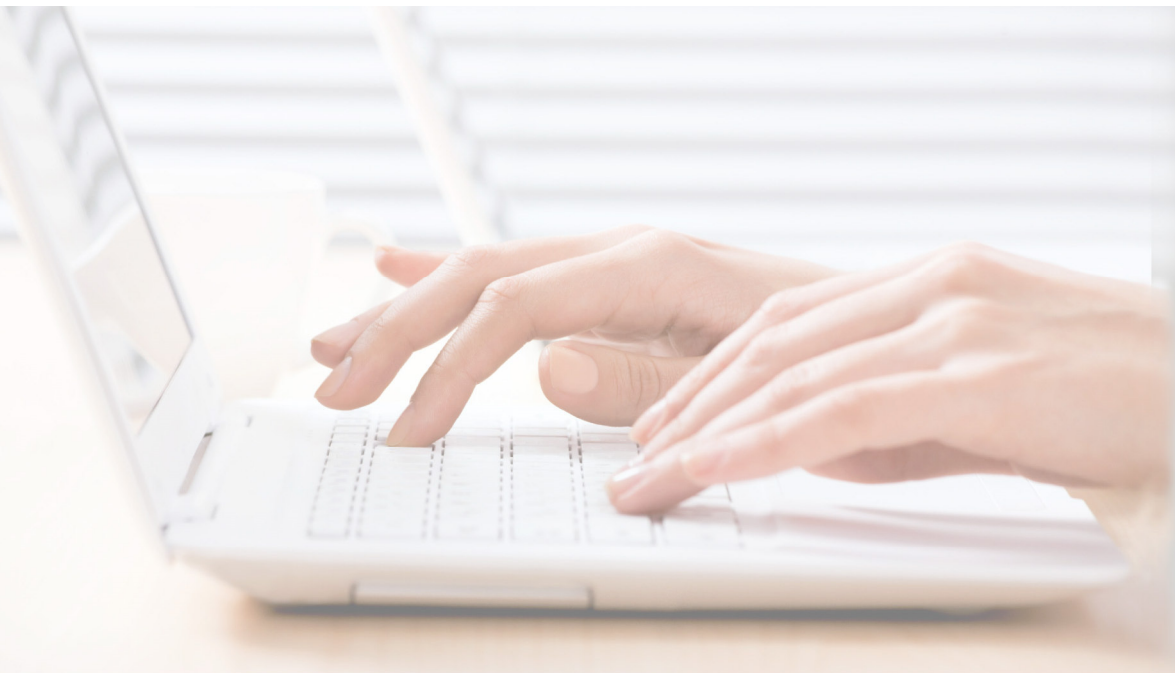




Haus & Grund[®]
Bayern



Mit Rat und Tat für Ihr Eigentum.

Haus & Grund Bayern informiert:

Modernisierungsmieterhöhung

Worauf Sie als Vermieter achten müssen

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 auftretender 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.....	2
IV.	Die umlagefähigen Kosten.....	3
V.	Die Kappungsgrenze	4
VI.	Das vereinfachte Verfahren	4
VII.	Die Berechnung der Modernisierungsumlage	5





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?
- ⓘ In diesem Fall ist die Modernisierungsumlage bereits von Gesetzes wegen ausgeschlossen.

- ? Ist im Mietverhältnis eine Indexmietvereinbarung enthalten?
- ⓘ Haben die Mietparteien eine Indexmietvereinbarung geschlossen, so ist die Modernisierungsmieterhöhung nur nach einer baulichen Änderung zulässig (näheres hierzu s.u.)

Wichtig: Hat der Vermieter mit seinem Mieter eine Staffel- oder Indexmietvereinbarung geschlossen, kann er nicht zusätzlich mit ihm vereinbaren, dass Modernisierungsmieterhöhungen trotzdem weiterhin möglich sind.

Hierbei handelt es sich um zwei Fälle des gesetzlichen Ausschlusses der Modernisierungsumlage. Selbstverständlich ist es möglich, dass die Mietparteien im Mietvertrag den Ausschluss vereinbaren.

- ? Befindet sich eine entsprechende Regelung im Mietvertrag?

» Wichtig:

- ⓘ Eine solche Vereinbarung muss sich nicht ausdrücklich im Mietvertrag finden. Hat sich zum Beispiel der Vermieter im Mietvertrag verpflichtet, das Badezimmer zu modernisieren, gilt die vereinbarte Miete bereits für die Wohnung mit modernisiertem Badezimmer. Eine weitere Umlage nach der eigentlichen Modernisierung ist dann ausgeschlossen. Etwas anderes gilt nur dann, wenn die Parteien eine ausdrücklich anderslautende Vereinbarung im Mietvertrag getroffen haben.

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?
- ⓘ Der Vermieter muss über das „Ob“, „Wann“ und „Wie“ der Maßnahme selbst bestimmen können. Daher ist es unproblematisch, wenn er sich zur Durchführung eines Architekten oder Generalunternehmers bedient, der die weiteren Aufträge an die Handwerker im eigenen Namen vergibt.
- ⓘ Schwieriger sind Fälle, in denen die Wohnungseigentümergeinschaft einen Beschluss über die Modernisierung des Gemeinschaftseigentums fasst und der Hausverwalter die Arbeiten in Auftrag gibt. Hier ist die Bauherrnenschaft noch streitig. Da aber die WEG auch keinen Duldungsanspruch gegen den Mieter hat, muss der vermietende Eigentümer nach dem Beschluss der Gemeinschaft seinem Mieter die Modernisierungsmaßnahme ankündigen und wird dadurch Bauherr und kann die Miete über die Modernisierungsumlage auch entsprechend erhöhen.

» Achtung:

- ⓘ Hat der Mieter die Modernisierung selbst durchgeführt, ist der Vermieter nicht zu einer Modernisierungsmieterhöhung berechtigt, selbst wenn er dem Mieter einen Teil der Kosten erstattet. Was anderes gilt nur, wenn der Mieter die Arbeiten im Auftrag des Vermieters durchführt. In diesem Fall handelt er wie ein beauftragter Handwerker.



III. Die Modernisierungsmaßnahmen

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

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

1. Maßnahmen, die nachhaltig Endenergie einsparen

- ① Die Endenergie setzt sich aus der Nutzenergie und den Anlagenverlusten zusammen. Sie gibt also an, wieviel Gesamtenergie in die Heizungsanlage eingegeben werden muss, um die angestrebte Wärme in den Räumlichkeiten zu erreichen. Umso geringer dabei die Verluste der Anlage sind, umso effizienter arbeitet die Heizungsanlage.
- ① Für die Einsparung von Endenergie reicht es also aus, dass Verluste in der Heizungsanlage verringert werden, was zu einem geringeren Verbrauch des Heizmaterials führt.
- ① Paradebeispiele für diese Maßnahmen sind die Erneuerung der alten Fenster durch mehrfach verglaste Fenster oder die Verbesserung der Wärmedämmung.
- ① Weitere Beispiele aus der Rechtsprechung sind die Umstellung der Heizungsanlage von Öl auf Gas, Dämmung von Warmwasserleitungen und Armaturen, Einbau von Thermostatventilen.

2. Maßnahmen zur Reduzierung des Wasserverbrauchs

- ① Diese Maßnahmen müssen dazu führen, dass sich der Gesamtverbrauch von Wasser verringert. Auf eine Verringerung der Wasserkosten beim Mieter kommt es nicht an.
- ① Beispiele für diese Maßnahmen sind der Einbau von Durchlaufbegrenzern bei der Toilettenspülung, der Einbau einer Regenwassergewinnungsanlage oder Einrichtungen zum Gebrauch von Brauchwasser.

3. Maßnahmen zur Erhöhung des Gebrauchswerts oder Wohnverhältnisse der Wohnung

- ① Der Gebrauchswert einer Wohnung wird erhöht, wenn ihre Nutzung durch die bauliche Veränderung verbessert wird. Hierbei ist ein Vergleich zwischen dem Zustand der Mietsache vor der geplanten Modernisierung mit dem Zustand, der nach der Maßnahme bestehen würde.
- ① Ob sich der Wohnwert durch die Maßnahme dauerhaft verbessert, entscheidet sich nicht aus Sicht des aktuellen Mieters, sondern allein nach der allgemeinen Verkehrsanschauung. Es ist daher allgemein zu fragen, ob der Maßnahme durch den in Frage kommenden Mieterkreis eine Wohnwertsteigerung zugemessen wird.
- ① Beispiele, die in diesen Bereich fallen, sind die Erhöhung der Wohnfläche um mehr als zehn Prozent, der Einbau eines Fahrstuhls, soweit es dem Mieter eine Verbesserung bringt (für Mieter im Erdgeschoss oder Hochparterre zweifelhaft), Verbesserung des Schallschutzes durch neue Fenster, Einbau von Rollläden, Neugestaltung oder Begrünung des Hofes oder die Umstellung von Einzelöfen auf eine Zentralheizung.

4. Vom Vermieter nicht zu vertretende Maßnahmen

- ① Hierbei handelt es sich um Maßnahmen, die dem Vermieter durch Gesetz oder auch gemeindlicher Satzung vorgeschrieben werden.
- ① Hierzu gehören beispielsweise Maßnahmen des Denkmalschutzes oder Verpflichtungen aus der Energieeinsparverordnung. In Bayern fällt auch der Einbau von Rauchwarnmeldern unter diese Regelung, da in Bayern eine Pflicht hierzu besteht.

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. In dieser Ankündigung muss neben Art und Umfang der Maßnahme sowie dem Beginn und die Dauer der Arbeiten auch die zu erwartende Mieterhöhung aufgrund der Modernisierungsumlage enthalten sein.



IV. Die umlagefähigen Kosten

§ 559 BGB schreibt vor, dass acht Prozent der „für die Wohnung aufgewendeten Kosten“ auf die Jahresmiete umgelegt werden können. In einem ersten Schritt muss der Vermieter daher überlegen, welche Kosten er in die Berechnung mit einfließen lassen kann. Der Grundsatz ist dabei, dass alle Kosten angesetzt werden dürfen, die zur vollständigen Durchführung der Maßnahme nötig sind. Reinigungsarbeiten sind daher auch erfasst. Einige Fragen sollten Sie sich aber trotzdem vor der Berechnung der Umlage stellen.

? Sind überhaupt Kosten entstanden?

↗ So banal diese Frage zunächst klingen mag, gibt es Fälle, in denen dem Vermieter keine Kosten entstehen. Paradebeispiel ist die Übernahme der Modernisierungsarbeiten durch den Mieter im Auftrag des Vermieters. Führt der Mieter die Arbeiten kostenlos aus, entstehen dem Vermieter keine umlegbaren Modernisierungskosten. Der Ansatz fiktiver Kosten, also beispielsweise die Kosten, die ein Handwerker verlangt hätte, ist nicht möglich.

? Wurden seitens des Auftragnehmers Rabatte oder Skonti gewährt?

↗ Rabatte und Skonti, die der Vermieter erhält, sind auch bei der Berechnung der Modernisierungsumlage abzuziehen. Insofern dürfen nur die tatsächlich beim Vermieter angefallenen Kosten berücksichtigt werden.

? Wurden Arbeiten vom Vermieter in Eigenregie durchgeführt?

↗ Oft kommt es vor, dass der Vermieter die durchzuführenden Arbeiten nicht an andere Handwerker vergibt, sondern selbst durchführt. In diesem Fall darf der Vermieter diejenigen Kosten ansetzen, die bei Beauftragung eines Handwerkers entstanden wären. Hierfür muss der Vermieter eventuell einen Kostenvoranschlag einholen. Die Mehrwertsteuer ist allerdings abzuziehen.

? Wurde ein Architekt beauftragt?

↗ Das Honorar eines Architekten ist nur dann anzusetzen, wenn dessen Beauftragung aufgrund des Umfangs der Modernisierungsmaßnahme notwendig war. Dies ist beispielsweise bei einer Fenstermodernisierung oder dem Einbau einer Etagenheizung nicht der Fall.

? Hat der Vermieter die Modernisierungsmaßnahme mit einem Kredit finanziert?

↗ Nimmt der Vermieter zur Durchführung der Modernisierungsmaßnahme einen Kredit auf, entstehen ihm dadurch Finanzierungskosten bei der Bank. Diese sind nicht anrechenbar. In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass der Vermieter die Finanzierungskosten aus der achtprozentigen Mieterhöhung bewältigen muss.

? Wurden Schönheitsreparaturen durchgeführt?

↗ Modernisierungsmaßnahmen haben in den meisten Fällen zur Folge, dass im Anschluss Schönheitsreparaturen durchgeführt werden müssen, beispielsweise die Wände neu gestrichen werden oder ähnliches. Diese Kosten sind dann ansetzbar, wenn der Vermieter diese Arbeiten durchführen musste, was in der Regel der Fall ist. Insbesondere im Hinblick auf die Rechtsprechung des BGH zur Übertragbarkeit von Schönheitsreparaturen auf den Mieter. Hat der Vermieter die Schönheitsreparaturen aber im Mietvertrag wirksam auf den Mieter umgewälzt und waren diese vor der Modernisierungsmaßnahme bereits fällig, ist der Vermieter für diese Arbeiten nicht mehr verantwortlich und kann daher die hierfür aufgewendeten Kosten nicht im Wege der Modernisierungsumlage abrechnen.

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

» Wichtig:

- ① Zu den Modernisierungskosten gehören keine Erhaltungsmaßnahmen. Reine Reparaturen sind daher bei der Berechnung nicht anzusetzen. Dabei gilt es zu bedenken, dass es kaum Modernisierungsmaßnahmen gibt, die nicht zumindest teilweise auch einen Reparaturaufwand beinhalten. Beispiele für diese sogenannten



modernisierenden Instandsetzungen sind der Austausch einfach verglaster Fenster durch Isolierfenster oder der Austausch einer defekten Heizungsanlage durch eine modernere Niedertemperaturanlage.

Das heißt, diejenigen Kosten, die dem Vermieter entstanden wären, wenn er nicht modernisiert, sondern beispielsweise die defekte Heizungsanlage durch eine baugleiche ersetzt hätte, müssen von den umlagefähigen Kosten abgezogen werden. Daher muss der Vermieter, beispielsweise durch einen entsprechenden Kostenvoranschlag, nachweisen können, wieviel die Reparatur der Heizungsanlage kosten würde. Diese konkreten Kosten werden dann von der eigentlichen Rechnung für die Modernisierung abgezogen. (Für ein Rechenbeispiel siehe Ziff. VII.).

Von den korrekt ermittelten Modernisierungskosten darf der Vermieter acht Prozent auf die Jahresmiete des Mieters umlegen. (Rechenbeispiel s. Ziff. VII.).

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?
- ✓ Ist dies der Fall, darf sich die Miete aufgrund der Modernisierungsumlage innerhalb von sechs Jahren nur um insgesamt zwei Euro pro Quadratmeter erhöhen.

- ? Beträgt die derzeitige Miete mehr als sieben Euro pro Quadratmeter?
- ✓ Beträgt die Miete mehr als sieben Euro pro Quadratmeter darf sich die Miete innerhalb der gleichen sechs Jahre um drei Euro pro Quadratmeter erhöhen.

In beiden 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. Dieses kann angewendet werden, wenn die Modernisierungskosten 10.000 Euro nicht übersteigen. In diesem Fall darf der Vermieter 30 Prozent der gesamten Kosten pauschal als Reparaturaufwand abziehen und die restlichen 70 Prozent für die Modernisierungsumlage ansetzen. Darüber hinaus kann sich der Mieter, anders als im normalen Verfahren, nicht unter Berufung auf eine besondere Härte gegen die Mieterhöhung wehren. Möchte der Vermieter vom vereinfachten Verfahren Gebrauch machen, muss er dies bereits in der Modernisierungsankündigung erklären.

Nachteil dieses Verfahrens ist, dass weitere Modernisierungsmieterhöhungen nach § 559 BGB für fünf Jahre ausgeschlossen sind. Ausgenommen sind lediglich zusätzliche Modernisierungsmaßnahmen im vereinfachten Verfahren, die die 10.000-Euro-Grenze ausschöpfen sollen. Modernisiert der Vermieter trotzdem in dieser Zeit, kann er nach Ablauf der fünfjährigen Sperrfrist die Mieterhöhung hierfür gewissermaßen nachholen.

Daher sollten Sie sich folgende Frage stellen:

- ? Besteht in den kommenden fünf Jahren voraussichtlich weiterer Modernisierungsbedarf in der Wohnung?
- ✓ Sollte dies der Fall sein und bereits erkennbar sein, dass in den kommenden fünf Jahren beispielsweise die Heizung modernisiert werden soll oder andere Modernisierungsarbeiten anstehen, sollte vom vereinfachten



Verfahren Abstand genommen werden, um auch für die nächste Modernisierung eine Mieterhöhung durchführen zu können.

Von der Sperrfrist ausgenommen sind Modernisierungsmaßnahmen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, weil er diese beispielsweise aufgrund einer gesetzlichen Verpflichtung, durchführen muss. Allerdings nur, sofern ihm diese Verpflichtung nicht schon bei Durchführung des vereinfachten Verfahrens bekannt gewesen war.

Gleiches gilt für Modernisierungen, die ein vermietender Wohnungseigentümer aufgrund eines Eigentümerbeschlusses der WEG durchführen muss.

VII. Die Berechnung der Modernisierungsumlage

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

1. Bestimmung der umlagefähigen Kosten

✓ Beachten Sie hierbei die Ausführungen zu den nicht-umlagefähigen Kosten unter Ziff. IV.

① Beispiel: Gesamtkosten für den Austausch der Heizungsanlage durch eine modernere: 9.500 Euro
Kosten für eine fiktive Reparatur der Anlage nach Kostenvoranschlag: 4.000 Euro
Umlagefähige Kosten: 5.500 Euro.

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

Kosten: 9.500 Euro
Pauschale 30 Prozent für Erhaltungsaufwand: 2.850 Euro
Umlagefähige Kosten: 6.650 Euro

2. Berechnung der Jahresmiete:

✓ Die Berechnung der Jahresmiete, auf die die Modernisierungskosten umgelegt werden, ist umstritten. Dies wird immer dann relevant, wenn sich die Miete innerhalb der letzten zwölf Monate erhöht hat. Die verbreitetste Meinung verwendet in solchen Fällen die zwölffache aktuell geschuldete Miete.

① Beispiel: Modernisierungsmieterhöhung im Januar 2020 nach Abschluss der Arbeiten
Miete bis Oktober 2019: 475 Euro
Danach Mieterhöhung auf 500 Euro
Berechnung der Jahresmiete: $12 \times 500 \text{ Euro} = 6.000 \text{ Euro}$

3. Berechnung des Umlagebetrages:

① Von den Modernisierungskosten dürfen acht Prozent umgelegt werden.

① Beispiel: Reine Modernisierungskosten 5.500 Euro
Davon acht Prozent: 440 Euro Modernisierungsumlage

4. Berechnung der neuen Miete

① Beispiel: 6.000 Euro Jahresmiete (s. Ziff. 2) + 440 Euro Modernisierungsumlage (s. Ziff. 3) = 6.440 Euro neue Jahresmiete

① Die neue monatliche Miete beträgt daher: 533,33 Euro.

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

① Beispiel: 500 Euro monatliche Miete für Wohnung mit 100 Quadratmetern



Die monatliche Miete beträgt demnach: 5 Euro pro Quadratmeter. Damit darf sich aufgrund der Kappungsgrenze die Miete innerhalb von sechs Jahren nur um zwei Euro pro Quadratmeter erhöhen.

Miete nach Modernisierungsmieterhöhung: 553,33 Euro (s. Ziff. 4)

Dies entspricht einer Quadratmetermiete von 5,53 Euro.

Da sich die Miete also lediglich um 0,53 Euro pro Quadratmeter erhöht, ist die Kappungsgrenze gewahrt.

» **Wichtig:**

❶ Modernisieren Sie innerhalb von sechs Jahren noch einmal, müssen Sie die Kappungsgrenze erneut überprüfen.

- ❶ Beispiel: Miete nach zweiter Modernisierungsmieterhöhung innerhalb von sechs Jahren: 600 Euro.
- ❶ Damit besteht nunmehr eine Quadratmetermiete in Höhe von sechs Euro, was einer Erhöhung um 0,47 Euro entspricht.
- ❶ Durch die beiden Modernisierungen hat sich die Miete aber insgesamt nur um einen Euro pro Quadratmeter erhöht, sodass die Kappungsgrenze von zwei Euro pro Quadratmeter weiterhin gewahrt ist.

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.