

# Mieterhöhung nach Modernisierung neues Mietrecht ab 1.1.2019!



Nach der Beendigung einer Modernisierungsmaßnahme hat der Vermieter unter bestimmten Voraussetzungen Anspruch auf eine Mieterhöhung. Einzelheiten sind im Bürgerlichen Gesetzbuch in den Paragraphen 559 bis 559b geregelt.

### Modernisierungsmaßnahmen, die zur Mieterhöhung berechtigen sind:

bauliche Veränderungen,

- durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),
- durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,
- durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird,
- durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden,

- die auf Grund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die keine Erhaltungsmaßnahmen sind.

In diesen Fällen kann der Vermieter die **jährliche Miete ab 1.1.2019 um 8 Prozent** (bisher 11 Prozent) der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Zusätzlich gilt eine Kappungsgrenze für Erhöhungen von 3 €/m<sup>2</sup> innerhalb von 6 Jahren. Bei Mieten unterhalb von 7 €/m<sup>2</sup> liegt die Kappungsgrenze bei 2 €/m<sup>2</sup>. Sind die baulichen Maßnahmen für mehrere Wohnungen durchgeführt worden, so sind die Kosten in einem angemessenen Verhältnis auf die einzelnen Wohnungen zu verteilen.

Nicht zu den aufgewendeten Kosten zählen:

- Kosten die für (im Rahmen der Modernisierung eingesparte) Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären – sie können durch Schätzung ermittelt werden (ab 1.1.2019 – vereinfachtes Umlageverfahren: Bei Modernisierungskosten von höchstens 10.000 € können Vermieter pauschal 30 Prozent als ersparte Instandhaltungskosten abziehen und den Rest als Modernisierungskosten umlegen.)
- Kosten, die vom Mieter oder für diesen von einem Dritten übernommen oder die mit Zuschüssen aus öffentlichen Haushalten gedeckt werden.

### Modernisierungsmaßnahmen, die nicht zur Mieterhöhung berechtigen sind:

bauliche Veränderungen, durch die erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird (sofern es sich nicht bereits eine energetische Modernisierung handelt) und Maßnahmen, durch die neuer Wohnraum geschaffen wird.

### Unzumutbare Härte für den Mieter

Die Mieterhöhung ist ausgeschlossen, soweit sie auch unter Berücksichtigung der künftigen Betriebskosten für den Mieter eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Die Abwägung findet nicht statt, wenn die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wurde, der allgemein üblich ist oder wenn die Modernisierungsmaßnahme auf Grund von Umständen durchgeführt wurde, die der Vermieter nicht zu vertreten hatte.

Den Härteeinwand muss der Mieter dem Vermieter binnen eines Monats nach Zugang der Ankündigung über die bevorstehende Modernisierung mitteilen. In Ausnahmefällen, z. B. wenn die Modernisierungsan-

kündigung nicht den gesetzlichen Ansprüchen entsprach, der Vermieter nicht auf Form und Frist des Härteeinwands hingewiesen hat oder der Mieter ohne Verschulden an der Einhaltung der Frist gehindert war, kann der Einwand noch spätestens bis zum Beginn der Modernisierungsmaßnahme mitgeteilt werden. Die Ausschlussfrist gilt nicht, wenn die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10 Prozent übersteigt.

### **Form der Mieterhöhung:**

Der Anspruch auf Mieterhöhung ist vom Vermieter gegenüber dem Mieter durch **Erklärung in Textform** geltend zu machen. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung aufgrund der nachzuweisenden tatsächlichen Kosten berechnet und erläutert ist. Wurden Fördermittel in Anspruch genommen, muss das mitgeteilt werden. Die Erhöhungserklärung muss für den Mieter aus sich heraus verständlich und nachprüfbar sein. Auf Verlangen des Mieters muss der Vermieter ihm Einsicht in die Original - Abrechnungsbelege gewähren und die Kosten nachweisen.

### **Inkrafttreten der Mieterhöhung:**

Die Mieterhöhung tritt **zum Beginn des dritten Monats nach Zugang** der Erklärung in Kraft.

*Beispiel: Die Erklärung geht dem Mieter am 5. Juli zu. ⇒ Die höhere Miete ist fällig ab Oktober.*

Diese Frist verlängert sich um sechs Monate, wenn der Vermieter dem Mieter die zu erwartende Mieterhöhung nicht im Rahmen der Modernisierungsankündigung mitgeteilt hat oder wenn die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10 Prozent übersteigt.

*Nach unserem Beispiel ist dann die höhere Miete fällig ab April des folgenden Jahres.*

### **Ausgeschlossen ist eine Mieterhöhung, wenn**

- eine Staffel- oder Indexmiete vereinbart wurde (Ausnahme: nur bei einer Indexmiete eine Erhöhung möglich, wenn die Maßnahme auf Grund von Umständen durchgeführt wurde, die der Vermieter nicht zu vertreten hatte.),
- die Modernisierungsarbeiten bereits bei Abschluss des Mietvertrages beendet waren,
- der Mieter der Modernisierung weder zugestimmt bzw. sie geduldet hat noch zur Zeit der Arbeiten zur Duldung verpflichtet war, weil er sich auf Härtegründe berufen konnte. Liegen keine Härtegründe vor, scheitert die Mieterhöhung nicht daran, dass die Ankündigungsfrist nicht eingehalten wurde (BGH VIII ZR 6/2007).

### **Sonderkündigungsrecht**

Im Falle der Mieterhöhung hat der Mieter ein Sonderkündigungsrecht. Er kann **bis zum Ablauf des zweiten Monats** nach Erhalt der Mieterhöhungserklärung außerordentlich **zum Ablauf des übernächsten Monats** kündigen. Kündigt der Mieter, tritt die Mieterhöhung nicht in Kraft.

### **Alternative Varianten zur Mieterhöhung**

Alternativ zur Mieterhöhung nach § 559 BGB kann der Vermieter nach einer Modernisierung auch

- nach § 558 BGB die Miete bis zur **ortsüblichen Vergleichsmiete** erhöhen. Hierbei ist keine Berechnung und Erläuterung der aufgewendeten Modernisierungskosten erforderlich. (Nähere Informationen hierzu im Merkblatt „Mieterhöhung zur ortsüblichen Vergleichsmiete“.)
- Auch eine Erhöhung auf der Basis einer **Vereinbarung** nach § 557 ist möglich. Das geht aber nur im Einverständnis mit dem Mieter. Vor der Unterzeichnung einer solchen Vereinbarung sollte ggf. Rechtsrat eingeholt werden.

**Mehr zur Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen, zur Duldungspflicht des Mieters und zum Härteeinwand finden Sie in unserem Merkblatt „Modernisierung“**

### **Kontakt über:**

**Mieterverein Dresden und Umgebung e.V., Fetscherplatz 3, 01307 Dresden**

**Telefon: 866 45-0 Fax: 866 45-11**

**E-Mail: info@mieterverein-dresden.de**

**Internet: [www.mieterverein-dresden.de](http://www.mieterverein-dresden.de) Facebook: [www.facebook.com/Mieterverein.Dresden](https://www.facebook.com/Mieterverein.Dresden)**