



Handreichung Modernisierungsumlage

Nürnberg, den 26.01.2021

Vorwort

Vorhandene Energiereserven werden knapper und das Weltklima verschlechtert sich: Grund genug für den Gesetzgeber, das Modernisierungsrecht im Mietrecht in den Jahren 2013 und 2019 zu überarbeiten. Das Ziel war es, die Vermieter durch die Erleichterung des Modernisierungsvorhabens zu energetischen Modernisierungen zu ermutigen und ihre Investitionsbereitschaft zu fördern. Gleichzeitig sollte aber die finanzielle Belastung der Mieter bei der anschließenden Mieterhöhung begrenzt werden.

Daher hat man das gesamte Recht der Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen modifiziert und mit dem Recht der Mieterhöhung nach Modernisierung harmonisiert.

Dennoch herrscht ein Spannungsverhältnis zwischen den Vermietern und ihren Mietern, wenn es um die Frage der Verteilung der durch die Modernisierungsmaßnahmen entstehenden Kosten geht.

Zur besseren Verständlichkeit dieses komplexen Themas hat das Energiereferat Frankfurt die Prüfungs- und Beratungsgesellschaft Rödl & Partner mit der Erarbeitung der vorliegenden Handreichung beauftragt: Die Handreichung erläutert ihren Lesern kompakt diese Spezialmaterie des Mietrechts. In Kapitel I. werden zunächst alle 7 Modernisierungsarten mit Hilfe von ausgewählten Beispielen beleuchtet. Im Anschluss daran werden Möglichkeiten aufgezeigt, welche Kosten in welcher Form auf den Mieter verteilt werden können.

Kapitel II. beschäftigt sich mit der sog. Modernisierungsankündigung. Hier erfährt der Leser alle rechtlichen Rahmenbedingungen für die Erstellung einer ordnungsgemäßen Modernisierungsankündigung. In diesem Zusammenhang werden Rechte sowie die Duldungs- und Mitwirkungspflichten des Mieters näher erläutert.

Zum Abschluss sollen anhand von drei Fallbeispielen aus der täglichen Praxis veranschaulicht werden, wie ein Modernisierungsvorhaben bzw. -verfahren in der Realität umgesetzt werden kann.

Die große Herausforderung wird - auch für die Stadt Frankfurt - weiterhin sein, die energetische Sanierung des Wohnbestandes sozialverträglich und für alle Parteien zufrieden stellend voranzubringen.

Viel Spaß beim Lesen!



I. MODERNISIERUNG IHRER MIETWOHNUNG	4
A. Was ist Modernisierung? Worin liegt der Unterschied zu Erhaltungsmaßnahmen des Vermieters?.....	4
B. Modernisierungsarten im Überblick.....	6
C. Ablauf einer Modernisierung.....	9
D. Umlagefähigkeit der Modernisierungskosten auf den Mieter.....	10
E. Steuer- und Datenschutzrechtliche Besonderheiten bei der Modernisierung.....	15
II. ANKÜNDIGUNG DER MODERNISIERUNG	18
A. Vermieter aufgepasst: Wichtige Hinweise für Sie zum korrekten Aufbau und zu den rechtlichen Rahmenbedingungen für die Erstellung einer Modernisierungsankündigung.....	18
B. Wie reagieren Sie als Mieter richtig auf eine Modernisierungsankündigung Ihres Vermieters? Wie weit geht insbesondere Ihre Duldungspflicht? Die Antworten finden Sie hier.....	23
III. DREI PRAXISBEISPIELE FÜR DIE ORDNUNGSGEMÄßE MODERNISIERUNGSUMLAGE UND -ANKÜNDIGUNG	27
A. Beispiel 1: Neuanbringung eines Balkons.....	27
B. Beispiel 2: Energetische Modernisierung.....	29
C. Beispiel 3: Fehlerhafte Modernisierungsankündigung.....	30

I. MODERNISIERUNG IHRER MIETWOHNUNG

A. Was ist Modernisierung? Worin liegt der Unterschied zu Erhaltungsmaßnahmen des Vermieters?

1. Definition „Modernisierung“

Unter einer Modernisierung versteht man solche Arbeiten des Vermieters am Haus und in der Wohnung des Mieters, die zu einer Verbesserung der Mietsache und damit einer Erhöhung des Wohnkomforts sowie der Energieeffizienz der Immobilie führen, von welcher der Mieter einen Nutzen hat. Im Regelfall muss der Mieter die Modernisierung dulden, verlangen kann er sie aber nicht.

Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) definiert in § 555b BGB Modernisierungsmaßnahmen als bauliche Veränderungen in sieben Arten:

§ 555 b Nr. 1 BGB	Energetische Modernisierung in Bezug auf die Mietsache, durch die Energie nachhaltig eingespart wird
§ 555 b Nr. 2 BGB	Einsparung nicht erneuerbarer Primärenergie/ Klimaschutz
§ 555 b Nr. 3 BGB	Reduzierung des Wasserverbrauchs
§ 555 b Nr. 4 BGB	Nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswerts der Mietsache
§ 555 b Nr. 5 BGB	Dauerhafte Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse
§ 555 b Nr. 6 BGB	Maßnahmen, zu denen der Vermieter ohne eigenes Verschulden verpflichtet ist
§ 555 b Nr. 7 BGB	Schaffung neuen Wohnraums

Allen Modernisierungsarten ist gemeinsam, dass jede bauliche Veränderung an einen Modernisierungserfolg geknüpft ist, wozu aber bereits eine Veränderung der Anlagentechnik des Gebäudes reicht. Eine Modernisierung muss aber nicht unmittelbar zu einer Kostensenkung für den Mieter führen.

Jedoch stellt nicht jede bauliche Maßnahme an der Wohnung oder an der Gebäudeimmobilie gleich eine „Modernisierung“ dar. Der Gesetzgeber unterscheidet zwischen Modernisierungsmaßnahmen und **sog. Erhaltungsmaßnahmen** nach § 555a BGB, die zur Instandhaltung oder Instandsetzung dienen.

2. Erhaltungsmaßnahmen: Unterscheiden Sie Instandhaltung und Instandsetzung

Vermieter haben die Pflicht, die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu *erhalten*, § 535 Abs. 1 S. 2 BGB. Dabei sind Erhaltungsmaßnahmen nicht nur innerhalb der vermieteten Räume durchzuführen, sondern darüber hinaus auch an den Außenanlagen und Gebäudeteilen, wie etwa am Hausdach, Keller, Hausflur oder Parkflächen.

Die Erhaltungspflicht beinhaltet alle Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, welche unter dem Begriff Erhaltungsmaßnahmen zusammengefasst werden.

Bei der **Instandsetzung** werden Schäden und Mängel an der Immobilie durch Reparatur und Ersatzbeschaffung beseitigt. Das ist dann zum Beispiel der Fall, wenn der Vermieter die schadhaften Fenster seiner Mieter austauscht oder den Fassadenanstrich erneuert, weil dieser verschmutzt ist.

Dagegen stellt die sog. **Instandhaltung** eine vorbeugende Maßnahme dar und dient zur Schadensvermeidung. Darunter fallen unter anderem die Wartung des Aufzugs oder des Heizkörpers oder die Pflege des Parkets.

Erhaltungsmaßnahmen muss der Mieter zwar dulden. Jedoch ist der Mieter nicht verpflichtet, den Kostenaufwand des Vermieters im Rahmen der Modernisierungumlage zu tragen, der dem Vermieter bei der Durchführung von Instandsetzungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen entsteht. Die Möglichkeit des Vermieters, einzelne Wartungskosten z.B. im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf seine Mieter umzulegen, bleibt für hiervon unberührt.



Wir merken uns: Während der Vermieter zur Modernisierung *berechtigt* ist, ist er zur Vornahme von erforderlichen Erhaltungsmaßnahmen gegenüber seinem Mieter in der Regel *verpflichtet*.



Bei einer Erhaltungsmaßnahme soll der Gebäudezustand erhalten oder durch Beseitigung von Mängeln wiederhergestellt werden Dagegen haben Modernisierungsmaßnahmen das Ziel, die Mietsache zu verbessern, Ressourcen zu schonen oder Wohnraum zu schaffen.
Zu Erhaltungsmaßnahmen sind Sie als Vermieter verpflichtet Als Mieter müssen Sie diese Erhaltungsmaßnahmen dulden, brauchen aber hierfür nicht zu zahlen.

Dem gegenüber steht die **Modernisierung**: Sie haben als **Vermieter** das *Recht*, Ihre Mietwohnung oder Immobilie zu modernisieren – eine *Pflicht* hierzu besteht indes nicht ...

... **Modernisierungsmaßnahmen** Ihres Vermieters haben Sie als **Mieter** meist zu dulden. Die Kosten hierfür können Ihnen zum Teil über die Modernisierungsumlage als Mieterhöhung angelastet werden.

Häufigster Praxisfall: Die modernisierende Instandsetzung

Nicht allzu selten werden Modernisierungen zusammen mit ohnehin anstehenden Reparaturen durchgeführt. Bei der sog. „modernisierenden Instandsetzung“ ist die zentrale Frage immer: War die Mietwohnung bereits vor der Modernisierung reparaturbedürftig? Wenn die Antwort „Ja“ lautet, dann muss sich der Vermieter den ersparten Kostenaufwand für die Erhaltungsmaßnahme anrechnen lassen.



Ein Beispiel:

Das Gebäudedach ist undicht. Der Reparaturaufwand (= Erhaltungsmaßnahme) würde 1.000,- € betragen. Nutzt der Vermieter die Gelegenheit und saniert gleich das gesamte Dach und dämmt es auch noch (= energetische Modernisierung), muss er vom Gesamtkostenaufwand von 10.000,- € die ersparten Reparaturkosten in Höhe von 1.000,- € abziehen und kann nur 9.000,- € als Berechnungsgrundlage für die Modernisierungsumlage ansetzen.

B. Modernisierungsarten im Überblick

Energetische Modernisierung (Nr. 1)

Die sog. „energetische Modernisierung“, die seit 01.05.2013 im Gesetz festgesetzt ist, ist für die Praxis die wichtigste Modernisierungsart.

Es handelt sich dabei um eine bauliche Maßnahme, mit welcher nachhaltig, d. h. auf Dauer, Endenergie in Bezug auf die Mietwohnung eingespart wird. Endenergie setzt sich wiederum zusammen aus Nutzenergie und technisch bedingten Energieverlusten. Dabei ist Nutzenergie die Energiemenge, die für den Betrieb von Anlagen wie Heizungen, Warmwasserzubereitungsanlagen oder Klimaanlage erforderlich ist.

Ein dauerhafter Einspareffekt kann daher auf verschiedener Weise erreicht werden. Zum einen kann die benötigte Nutzenergie reduziert werden, und zum anderen aber auch Energieverluste entschieden minimiert werden.



Beispiele für Reduzierung der Nutzenergie und Energieverluste:

- Einbau von Thermostatventilen
- Wesentliche Verbesserung der Wärmedämmung von Fassaden, Dächern, Fenstern und Außentüren
- Einsatz von Solartechnik zur Warmwasservorbereitung
- Heizungsmodernisierung



Achtung: Bei der Heizungsmodernisierung kommt es allein auf die Einsparung der Endenergie an, und nicht auf die Absenkung der Kosten für den Mieter. Das bedeutet, dass eine Modernisierungsmaßnahme nicht zwangsläufig u.a. zur Reduzierung verbrauchs-(un)abhängigen Betriebskosten des Mieters führen muss. Darauf sollte man jedoch abzielen.

Einsparung nicht erneuerbarer Primärenergie und Klimaschutz (Nr. 2)

Alle Maßnahmen der Energieeinsparung, die nicht unter energetische Modernisierung fallen, werden von dieser Modernisierungsart umfasst. Im Unterschied zu energetischer Modernisierung muss die Energieeinsparung bei der Modernisierung nach Nr. 2 nicht direkt in den Mieträumen des Mieters eintreten. Bei fossilen Brennstoffen wie Kohle, Erdgas oder Öl handelt es sich um nicht erneuerbare Energieträger. Wichtigster Anwendungsbereich in der Praxis ist die Errichtung einer Photovoltaik-Anlage auf dem Dach der Immobilie zur Stromgewinnung.

Reduzierung des Wasserverbrauchs (Nr. 3)

Wie auch bei der Energieeinsparung ist für diese Modernisierungsart entscheidend, dass durch die Modernisierungsmaßnahme der Wasserverbrauch verringert wird. Auf die Kosteneinsparung des Mieters kommt es nicht an.



Beispiele wassersparender Maßnahmen:

- Einbau von wasserreduzierenden Toilettenspülkästen anstelle der bisherigen Druckspüler
- Installation von Wasseruhren
- Errichtung von Regenwasseranlagen

Nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswerts der Mietsache (Nr. 4)

Allgemein sind Maßnahmen, die eine nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswertes bewirken, als bauliche Maßnahmen zu verstehen, die Folgendes bewirken:

Baumaßnahme	Zwei Beispiele
Verbesserung des Zuschnitts der Wohnung	<ul style="list-style-type: none">➤ Anbau eines Balkons➤ Vergrößerung Zimmerflächen
Verbesserung Belichtung und Belüftung	<ul style="list-style-type: none">➤ Fenstereinbau in einem bislang fensterlosem Raum➤ Einbau von Isolierglasfenstern mit Lüftung

Rödl & Partner

Verbesserung der sanitären Einrichtungen	<ul style="list-style-type: none">➤ Separieren von Bad und WC➤ Ersetzen eines Heizkörpers durch einen Handtuchheizkörper➤
Verbesserung des TV- und Radioempfangs	<ul style="list-style-type: none">➤ Umstellung von Antenne auf rückkanalfähigen Breitbandkabelanschluss➤ Errichtung einer Satellitenempfangsanlage
Verbesserung der Sicherheit vor Einbruch und Gewalt	<ul style="list-style-type: none">➤ Installation von Klingel-, (TV-) Gegensprech- und Türöffnungsanlage➤ Installation von Rauchwarnmeldern
Verbesserung der Energieversorgung, der Wasserversorgung und der Entwässerung	<ul style="list-style-type: none">➤ Einbau von Durchlaufheizern zu Warmwasserversorgung➤ Erneuerung der Stromleitungen und Kapazitätsanpassungen
Verbesserung der Erreichbarkeit	<ul style="list-style-type: none">➤ Einbau eines Fahrstuhles➤ Verbesserung des Zugangs zur Mietwohnung

Ob eine bauliche Veränderung im Innen- oder im Außenbereich der Immobilie eine Gebrauchswerterhöhung darstellt, hängt nicht von persönlichen Interessen ab. Beispielsweise bringt eine nachträgliche Installation eines Fahrstuhles für Erdgeschossbewohner subjektiv keine Verbesserung des Wohnwerts mit sich, ebenso wenig das Errichten eines hauseigenen Spielplatzes für Mieter ohne Kinder. Entscheidend ist aber in diesem Sinne nicht die persönliche Meinung eines konkreten Mieters, sondern ob mit der Maßnahme - objektiv betrachtet - eine Verbesserung einhergeht.



Achtung: Keine Modernisierung nach Nr. 4 ist die sog. „Luxusmodernisierung“, wenn also ein exorbitant hochwertiger Ausstattungsstandard geschaffen wird, der sich von dem bisher vorhandenen so stark abhebt, so dass er als Fremdkörper wahrgenommen wird. Eine Luxusmodernisierung liegt beispielsweise dann vor, wenn der Vermieter ein Schwimmbad oder eine Sauna in einer einfach gehaltenen Wohnanlage einbaut. Solche Maßnahmen braucht der Mieter weder zu dulden, noch muss er die Modernisierungskosten (anteilig) zahlen.

Dauerhafte Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse (Nr. 5)

Auch Maßnahmen, die auf Dauer Gemeinschaftsanlagen verbessern, sind Modernisierungen, wie z.B. das Anlegen eines Kinderspielplatzes, der Bau von Garagen oder eines Fahrradständers.

Maßnahmen, zu denen der Vermieter ohne eigenes Verschulden verpflichtet ist (Nr. 6)

Primär geht es hierbei um Maßnahmen aufgrund gesetzlicher oder behördlicher Vorgaben, die sich z.B. aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) oder den Landesbauordnungen ergeben können und eben nicht in den Risikobereich des Vermieters fallen. Auch Maßnahmen des Denkmalschutzes sind damit umfasst.

Praxisrelevante Beispiele:



- Einbau von Rauchwarnmeldern (§ 13 Abs. 5 der Hessischen Bauordnung)
- Einbau vorgeschriebener Öltanksicherungen
- Zusätzliche Dämmung z.B. der obersten Geschoßdecke nach § 47 Abs. 1 Gebäudeenergiegesetz (GEG) oder Heizungs- und Warmwasserrohre in unbeheizten Räumen
- Baumaßnahmen zum Zwecke des Denkmalschutzes
- Neueinstellung und Umrüstung zur Einhaltung geänderter Immissionswerte

Schaffung neuen Wohnraums (Nr. 7)

Diese Modernisierungsart erfordert die Errichtung neuer Wohnräume, wie z.B. der Dachgeschossausbau oder etwaige Anbau- und Aufstockungsmaßnahmen im Gebäude. Dagegen zählen Räume für gewerbliche Nutzung nicht dazu.

C. Ablauf einer Modernisierung

Egal um welche Modernisierungsart es sich handelt: Der Vermieter ist verpflichtet, jede Modernisierungsmaßnahme, die er durchführen (lassen) möchte, seinem Mieter 3 Monate vor dem Baubeginn anzukündigen. In dieser sog. Modernisierungsankündigung (dazu in Kapitel II. A. mehr) sind die geplanten Arbeiten, der voraussichtliche Umfang sowie der Beginn und die Dauer mitzuteilen. Daneben müssen die zu erwartende Mieterhöhung und die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten genannt werden, wenn der Vermieter die Absicht hat, die Modernisierungskosten nach Abschluss der Baumaßnahmen auf seine Mieter umzulegen.

Erfolgt die Modernisierungsankündigung form- und fristgerecht, hat der Mieter die Modernisierung grundsätzlich zu dulden (dazu mehr in Kapitel II.). Dulden bedeutet, dass er die Arbeiten weder behindern noch verhindern darf und Handwerkern Zutritt zur Wohnung gewähren muss. Weitere Pflichten bestehen nicht, z.B. ist die Schaffung von Baufreiheit nicht geschuldet.

Nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen ist der Vermieter berechtigt, beispielsweise im Wege der Modernisierungsumlage 8 % der (eventuell durch eine Förderung reduzierten) Modernisierungskosten dauerhaft auf die Jahresnettomiete der Mieter umzulegen, § 559 Abs. 1 BGB.

D. Umlagefähigkeit der Modernisierungskosten auf den Mieter

Nach erfolgter Wohnungsmodernisierung kommt es also häufig vor, dass der Vermieter die Erhöhung der monatlichen Miete verlangt. Das gilt gemäß § 559 Abs. 1 BGB allerdings nicht bei Maßnahmen zur Einsparung von Primärenergie, klimaschützenden Maßnahmen (Nr. 2) sowie Maßnahmen zur Schaffung neuen Wohnraums (Nr. 7).

Darüber hinaus ist eine Mieterhöhung ausgeschlossen und zwar beispielsweise in diesen Fällen:

- Mietvertraglicher Ausschluss
- Vereinbarung einer Staffel- und Indexmiete
- Bei Zeitmietverträgen ohne ausdrücklichen Vorbehalt der Modernisierungsmieterhöhung



Tipp: Ziehen Sie bitte Ihren Mietvertrag heran und prüfen Sie sorgfältig, ob eine Mieterhöhung nach erfolgter Modernisierung überhaupt möglich ist.

Der Vermieter hat dabei 3 Möglichkeiten der Mieterhöhung, die im Gesetz festgelegt sind:

1. Modernisierungszuschlag, § 559 BGB

Die Mieterhöhung beläuft sich auf jährlich 8 % der aufgewendeten Modernisierungskosten, geteilt durch 12 Monate. Die Mieterhöhung darf innerhalb von 6 Jahren nicht mehr als 3 €/m² Wohnfläche betragen. Sofern die Ausgangsmiete unterhalb von 7 €/m² liegt, darf die Miete infolge einer Modernisierung nur noch um 2 €/m² innerhalb von 6 Jahren steigen. Die genannten Beträge beziehen sich auf die Nettokaltmiete.



Beispiel:

Monatliche Ausgangsnettokaltmiete beträgt 700,- € (8,24 €/m²). Die aufgewendeten Modernisierungskosten des Vermieters beziffern sich auf 6.000,- €:

Jährlicher Modernisierungszuschlag (8 % von 6.000,- €)	480,- €
Monatlicher Modernisierungszuschlag (1/12 x 480,- €)	40,- €
Neue monatliche Nettokaltmiete (= 8,70 m ²)	<u>740,- €</u>

Bei einer Mieterhöhung nach § 559 BGB hat der Vermieter in seiner Mieterhöhungserklärung die endgültige Abrechnung der Modernisierungskosten unter Abzug der Instandhaltungskosten für jede einzelne Maßnahme darzulegen. Zum Schluss müssen dann auch die ggf. erhaltenen Fördermittel abgezogen werden. Wichtig ist dabei, dass die Berechnung für den jeweiligen Mieter nachvollziehbar ist. Modernisierungskosten, die nur für einzelne Wohnungen entstanden sind, sind auch nur von dem betroffenen Mieter zu zahlen. Wird das Wohngebäude modernisiert, so kann der Kostenaufwand nach Wohnfläche, nach Nutzung (z.B. Fahrstuhl ab 1. OG) oder nach Anzahl der Wohnheiten verteilt werden. Wichtig ist dabei, dass die

Mieterhöhungserklärung die Angabe enthält, mit welchem Maßstab (sog. Umlageschlüssel) die Kosten unter den Mieter verteilt werden.



Hinweis: Modernisierungskosten können nur dann umgelegt werden, wenn diese eine tatsächliche Wohnwertverbesserung für den oder die Mieter zur Folge hat. Kosten für eine sog. „Luxussanierung“ muss der Vermieter eigens übernehmen. Eine sehr hohe Überschreitung marktüblicher Baukosten oder nicht nachvollziehbare Kosten dürfen nicht auf Mieter umgelegt werden.

2. Mieterhöhung auf Ortsniveau, § 558 BGB

Der Vermieter kann die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete für eine modernisierte Wohnung, die z.B. durch den Mietspiegel oder drei Vergleichsmieten zu bestimmen ist, und grundsätzlich innerhalb der Kappungsgrenze erhöhen. Die Kappungsgrenze ist im Gesetz unter § 558 Abs. 3 BGB verankert und besagt, dass die Mieterhöhung maximal in Höhe von 20 % bzw. 15 % (bis 25.11.2025 gilt in Stadt Frankfurt a.M. die Kappungsgrenze von 15 %) innerhalb von drei Jahren ab Mietbeginn erfolgen kann. Die Mieterhöhung bedarf jedoch der Zustimmung des Mieters. Soweit der Mieter der Mieterhöhung nicht bis Ablauf des zweiten Kalendermonats nach dem Zugang des Mieterhöhungsverlangens zustimmt, kann der Vermieter auf Erteilung der Zustimmung klagen, § 558b Abs. 2 BGB.

3. Kombination beider Mieterhöhungsmodelle

Es besteht die Möglichkeit, die vorgenannten Mieterhöhungsmodelle kombiniert anzuwenden. Beispielsweise kann der Vermieter zunächst die Mieterhöhung wegen der Modernisierungsarbeiten vornehmen, um auf dieser Grundlage im Anschluss wiederum zusätzlich eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete vornehmen zu können, welche - wie bereits unter Ziffer 2 festgehalten - von der Zustimmung des Mieters abhängt.

4. Sonderform: Modernisierungsumlage im „vereinfachten Verfahren“

Seit 2019 kann der Vermieter die Modernisierung für seine Wohnung im sog. „vereinfachten Verfahren“ nach § 559c BGB durchführen.

Das neue Verfahrensmodell soll die Umsetzung des Modernisierungsvorhabens sowie die damit verbundene Kostenumlage erleichtern.

Das vereinfachte Verfahren kommt nur in Betracht, wenn die Kosten für die Gesamtmaßnahme (= Modernisierung **UND** Erhaltung) je Wohneinheit innerhalb von 5 Jahren nicht mehr als 10.000,- € betragen. Das bedeutet, dass der Vermieter auf den Mieter innerhalb von 5 Jahren maximal 10.000,- € an Gesamtkosten umlegen darf. Dieser Grenzbetrag beinhaltet also auch den Erhaltungsaufwand (z.B. ersparte Reparaturkosten), der im vereinfachten Verfahren mit **30 % pauschal** zwingend angesetzt wird. Vermieter müssen hier also nicht bei jeder Einzelmaßnahme den Instandhaltungskostenanteil angeben und abziehen. Er darf jedoch von der 30 %-igen Instandhaltungskostenpauschale nicht abweichen, auch wenn der tatsächliche Instandhaltungsaufwand höher oder niedriger ist. Die restlichen 70 % kann der Vermieter als Modernisierungskosten verteilen und der Mieter weiß damit, was innerhalb von 5 Jahren an Modernisierungszuschlägen maximal auf ihn zukommt.

Rödl & Partner

Im Vergleich zum „normalen“ Verfahren kann sich der Mieter im vereinfachten Verfahren gegen die Mietsteigerung nicht auf eine finanzielle Härte nach § 559 Abs. 4 BGB berufen. Werden die Kosten für die Modernisierungsmaßnahmen ganz oder teilweise durch zinsverbilligte oder zinslose Darlehen aus öffentlichen Haushalten gedeckt, muss dies – anders als im „normalen“ Modernisierungsverfahren – nicht mietsenkend berücksichtigt werden, § 559c Abs. 1 BGB. Hat der Vermieter eine Mieterhöhung im vereinfachten Verfahren geltend gemacht, so kann er innerhalb von fünf Jahren nach Zugang der Mieterhöhungserklärung beim Mieter keine Modernisierungsumlage nach § 559 BGB durchführen, außer bei nachträglicher gesetzlicher Verpflichtung oder Beschlüssen der Wohnungseigentümergeinschaft bei vermieteten Eigentumswohnungen.



Achtung: Der 30 %-Abzug für Erhaltungskosten ist zwingend, so dass diese nicht niedriger angesetzt werden, wenn die tatsächlich entstandenen Erhaltungskosten gering sind. Das vereinfachte Verfahren bietet für den Vermieter, der mit einem hohen Erhaltungskostenaufwand zu rechnen hat, finanzielle Vorteile. Allerdings sollten Modernisierungsmaßnahmen nicht genutzt werden, um übermäßige Rendite auf Kosten der Mieter zu generieren.



Beispiel:

Die Reparatur der Heizung ist fällig, die Kosten hierfür belaufen sich auf 3.500,- €. In diesem Zusammenhang entschließt sich der Vermieter diese gegen eine energieeinsparende Heizung auszutauschen. Hierfür fallen Kosten in Höhe von 6.000,- € an.

Variante 1: Modernisierungsumlage im vereinfachten Verfahren:

Gesamtkosten	6.000,- €
abzüglich 30 % pauschal	1.800,- €
<hr/>	
Umlagefähige Kosten	4.200,- €
Jährlicher Modernisierungszuschlag (8 %)	336,- €
Monatlicher Modernisierungszuschlag	<u>28,- €</u>

Variante 2: Modernisierungsumlage im regulären Verfahren:

Modernisierungskosten	6.000,- €
abzüglich ersparter Reparaturaufwendung	3.500,- €
<hr/>	
Umlagefähige Kosten	2.500,- €
Jährlicher Modernisierungszuschlag (8 %)	200,- €
Monatlicher Modernisierungszuschlag	<u>16,67 €</u>

Rödl & Partner

Diese Vor- und Nachteile des vereinfachten Verfahren sollten Sie kennen:



	Vorteil Mieter	Vorteil Vermieter
In der Modernisierungsankündigung (siehe II.) sind keine Angaben zu den voraussichtlichen künftigen Betriebskosten zu machen.		✓
Bei ersparten Erhaltungskosten von weniger als 30 % fällt der Modernisierungszuschlag im vereinfachten Verfahren geringer aus.	✓	
Der Härteeinwand des Mieters (siehe II.) greift nicht ein.		✓
Nach Zugang der Mieterhöhungserklärung im vereinfachten Verfahren darf in den folgenden 5 Jahren keine Mieterhöhung im regulären Verfahren geltend gemacht werden. Ausnahme: Vermieter ist gesetzlich zur Modernisierung verpflichtet oder die Modernisierung erfolgt aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümergeinschaft.	✓	

5. Welche Kosten sind umlagefähig?

Beispiele (nicht-)umlagefähiger Kostenarten bei Modernisierung:



Kostenart	umlagefähig	nicht umlagefähig
Material, Arbeitsaufwand	✓	
Reinigungskosten nach Beendigung der Modernisierung	✓	
Wegen der Modernisierung erforderlich gewordene Renovierungskosten	✓	

Rödl & Partner

Alle Erhaltungskosten im Zusammenhang mit der Modernisierung		×
Finanzierungskosten		×
Kosten für eine erforderliche Ersatzwohnung für den Mieter während der Bauausführung		×

Die Modernisierungskosten sind nur umlagefähig, wenn diese dem Vermieter tatsächlich entstanden sind. Umgekehrt bedeutet dies natürlich, dass der Vermieter seinen Kostenaufwand nicht auf den Mieter überwälzen kann, wenn ihm keine Kosten entstanden sind, etwa, weil die Arbeiten vom Mieter oder Dritten kostenlos ausgeführt worden sind. Rabatte und Skonti sind dabei kostenreduzierend zu berücksichtigen.

Für Eigenleistung des Vermieters kann er die Kosten (netto) ansetzen, die ihm sonst bei Beauftragung einer Fachfirma entstanden wären.

Weiterhin bleibt es bei dem Grundsatz des Bundesgerichtshofs (Urteil, 17.12.2014, Az. VIII ZR 88/13): **Mieter zahlen für Modernisierung, aber nicht für Instandsetzung.**

Fallen Modernisierung und Instandsetzung zusammen, wenn zum Beispiel das kaputte Fenster einer Altbauwohnung ausgetauscht wird gegen ein energiesparendes und modernes Isolierglasfenster, dann müssen die Instandsetzungskosten (= Reparaturkosten für kaputtes Fenster) als nicht umlagefähige Kosten vom Gesamtbetrag abgezogen werden. Man spricht dabei von sog. „Sowieso-Kosten“, die dem zur Instandsetzung verpflichteten Vermieter sowieso entstanden wären. Der Vermieter kann allerdings diese „Sowieso-Kosten“ schätzen, wenn diese nicht konkret zu ermitteln sind (§ 559 Abs. 2 BGB).

Die Kosten, die vom Mieter selbst übernommen werden, oder Finanzierungskosten des Vermieters, wie beispielsweise Kredite, dürfen jedoch nicht bei der Umlage eingerechnet werden. Nimmt der Vermieter jedoch zinsverbilligte oder zinslose Darlehen, Zuschüsse oder andere Förderungen aus öffentlichen Haushalten in Anspruch, vermindert sich der Modernisierungszuschlag entsprechend (§ 559a Abs. 2 BGB). Das gleiche gilt bei Inanspruchnahme von KfW-Förderprogrammen (§ 559a Abs. 1 BGB). Bei zinsverbilligtem Darlehen reduziert sich der Modernisierungszuschlag um den Jahresbetrag der Zinsermäßigungen. Dies gilt nur dann nicht, wenn eine Modernisierung im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird.

Der Mieter hat das Recht, Einsicht in die vorhandenen Belege der Modernisierungskosten zu nehmen. Das gleiche gilt für Eigenbelege und für die vom Vermieter in Anspruch genommene Fördermittel.



Praxisrelevante Beispiele:

Beispiel 1:

Kommen wir zurück zu unserem Fall mit dem Fensteraustausch. Die Reparaturkosten für das kaputte Fenster betragen 400,- €, die Kosten für das neue Isolierglasfenster belaufen sich auf 1.400,- €. Maßstab für die Umlage der Modernisierungskosten sind daher nur 1.000,- €.

Beispiel 2:

Sind die Reparaturkosten vom vorherigen Fall nicht gesondert zu ermitteln, so sind diese zu schätzen. Von den Modernisierungskosten von 1.400,- € sind dann die hypothetischen Kosten für ein neues, der bisherigen Qualität entsprechendes Fenster oder dessen Reparatur anzusetzen und abzuziehen. Belaufen sich die hypothetischen Kosten auf 500,- €, dann können dem Mieter eben nur 900,- € (= 1.400,- € - 500,- €) angelastet werden.

Beispiel 3:

Die Modernisierungskosten für eine Wohnung belaufen sich auf 6.000,- €. Dafür nimmt der Vermieter ein zinsverbilligtes Darlehen in Höhe von 1.000,- € mit einem Zinssatz von 4,0 % p.a. statt 6,0 % p.a. (= Zinssatz zum Zeitpunkt des Abschlusses der Modernisierung) auf. Die jährliche Zinsbelastung liegt also 40,- € statt 60,- €.

Folgender Rechenschritt ergibt sich dann:

Umlagefähige Modernisierungskosten (8 % von 6.000,- €)	pro Jahr 480,00 €
abzüglich Zinersparnis (20,- €)	pro Jahr 20,00 €
Jährlicher Modernisierungszuschlag	460,00 €
Monatlicher Modernisierungszuschlag	<u>38,33 €</u>

E. Steuer- und Datenschutzrechtliche Besonderheiten bei der Modernisierung

1. Steuerrechtliche Grundsätze

Gute Nachrichten für Vermieter einer Immobilie: Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an einem bestehenden Gebäude, das der Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung dient, können bei der Einkommensteuererklärung als sofort abzugsfähige Werbungskosten angesetzt werden. Die Vermieter können also bei Modernisierungsmaßnahmen von Steuervorteilen profitieren. Bei diesen Aufwendungen ist allerdings zwischen Erhaltungsaufwendungen und (nachträglichen) Herstellungskosten zu unterscheiden.

Der Erhaltungsaufwand bei einer Modernisierung kann sofort und in voller Höhe oder auf bis zu fünf gleiche Jahresraten verteilt als abzugsfähige Werbungskosten steuerlich

geltend gemacht werden. Beispielsweise gehören zum abzugsfähigen Erhaltungsaufwand die Kosten für das Tapezieren und Streichen der Wohnung, für den Austausch der Fenster oder die Erneuerung des Daches.

Wer aber eine Immobilie kauft und innerhalb von 3 Jahren mehr als 15 % des Gebäudekaufpreises (ohne Mehrwertsteuer) in die Modernisierung und Instandsetzung aufwendet, muss damit rechnen, dass er die Kosten zusammen mit den Gebäudekosten über 40 bis 50 Jahre abschreiben muss. Ausgaben für Anbauten wertet der Fiskus als Herstellungskosten, da etwas Neues geschaffen wird. Diese Herstellungskosten kann der Vermieter ebenfalls nur per Absetzung für Abnutzung (AfA) geltend machen.

2. Datenschutz bei Modernisierung

Im Rahmen der Modernisierung kann es notwendig werden, die Kontaktdaten des Mieters an Dritte, wie etwa Handwerker, die die Arbeiten ausführen sollen, zu übermitteln.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass eine Weitergabe nur zulässig ist, wenn der Vermieter sich auf eine Rechtsgrundlage stützen kann, die es ihm erlaubt, dem Handwerker Name und Adresse seines Mieters zu nennen. Bei Modernisierungen ist die Weitergabe meist aufgrund von „berechtigten Interessen“ gemäß Art. 6 Abs. 1 Buchstabe f DS-GVO zulässig. Gibt der Vermieter die Mieterdaten an Handwerker weiter, muss er seine Mieter grundsätzlich darüber informieren.

Soll daneben auch die Telefonnummer des Mieters weitergegeben werden, so muss der Vermieter vorher das Einverständnis seines Mieters einholen und dies ggf. dokumentieren. Eine Weitergabe der Telefonnummer an Handwerker ist nämlich nur dann zulässig, wenn es nach vernünftigen Erwägungen notwendig ist, dass der Handwerker mit dem Mieter Kontakt aufnimmt, beispielsweise um einen Termin zu vereinbaren. Die direkte Terminabsprache mit dem Mieter ist – anders als in Reparaturfällen – für die Modernisierung der Wohnung aber wohl nicht erforderlich. Die Entscheidung ob der Mieter die Einwilligung erteilen will oder nicht, obliegt allein ihm und erfolgt freiwillig. Aus der Nichterteilung dürfen ihm keine Nachteile entstehen.

Um überprüfen zu können, welche Daten im Einzelnen an Dritte weitergegeben werden, können Mieter einen Auskunftsanspruch gegen den Vermieter geltend machen.

Vorsicht beim Einbau intelligenter Zähler

Der Einbau intelligenter Zähler im Rahmen einer Modernisierung führt zu einem umfangreichen Datenverkehr. Da intelligente Zähler nicht nur eine gewollt exakte Messung des Verbrauchsverhaltens zulassen, sondern auch Rückschlüsse auf die Anzahl von Bewohnern, deren Verhalten und Lebensgewohnheiten ermöglichen, handelt es sich um personenbezogene Daten der Bewohner, sodass auch hier der Datenschutz beachtet werden muss. Welche Daten mit den intelligenten Zählern erhoben werden dürfen, richtet sich nach Art. 6 Abs. 1 Buchstabe f. DSGVO. Danach dürfen grundsätzlich nur diejenigen Daten verarbeitet werden, die zur Erstellung der jeweiligen Abrechnung erforderlich sind. Die Verbrauchsdaten unterliegen insoweit einer Zweckbindung. Die Verwendung zu anderen Zwecken, z. B. zur Kontrolle des Heiz- und Lüftungsverhaltens, ist nicht zulässig. Sollen im Rahmen einer

Rödl & Partner

Modernisierung also intelligente Zähler eingebaut werden, müssen die neuen Geräte von Anfang an so eingestellt sein, dass nur die für die Abrechnung erforderlichen Daten erhoben werden. Beabsichtigt der Vermieter darüber hinaus zusätzliche Funktionen freischalten zu lassen bzw. zusätzliche Daten zu erfassen, ist dies nur mit der ausdrücklichen und schriftlichen Einwilligung des betroffenen Mieters gemäß Art. 7 DS-GVO zulässig.

II. ANKÜNDIGUNG DER MODERNISIERUNG

A. Vermieter aufgepasst: Wichtige Hinweise für Sie zum korrekten Aufbau und zu den rechtlichen Rahmenbedingungen für die Erstellung einer Modernisierungsankündigung

1. Zweck der Modernisierungsankündigung

Das Gesetz schreibt in § 555c Abs. 1 BGB vor, dass jede Modernisierungsmaßnahme (siehe Kapitel I.) spätestens 3 Monate vor dem Beginn in Textform dem Mieter gegenüber angekündigt werden muss. Diese Vermieterpflicht dient dem Schutz des Mieters. Der Mieter soll damit sicherstellen können, dass er alle Informationen erhält, um hinreichend prüfen zu können, ob er die angekündigten Baumaßnahmen überhaupt dulden muss oder sich auf eine unzumutbare Härte berufen und deshalb die Duldung der Baumaßnahmen verweigern kann (§ 555d Abs. 2 BGB). Der Mieter kann aber auch aufgrund der finanziellen Folgen, die er mit der Modernisierungsankündigung abschätzen kann, von seinem Sonderkündigungsrecht Gebrauch machen.

Zu dieser Beurteilung ist der Mieter aber nur in der Lage, wenn er rechtzeitig genaue Kenntnis von der beabsichtigten Maßnahme und den damit für ihn verbundenen baulichen Beeinträchtigungen und finanziellen Folgen hat.

Kündigt der Vermieter seinem Mieter gegenüber keine Modernisierung an und führt diese dennoch aus, so muss der Mieter die Maßnahme nicht dulden.

Liegt eine sog. **Bagatellmodernisierung** vor, so besteht keine Pflicht, diese dem Mieter gegenüber anzukündigen. Von einer Bagatellmodernisierung spricht man, wenn die Modernisierung nur eine unerhebliche Einwirkung auf die Mieträume UND eine unerhebliche Mieterhöhung zur Folge hat, beispielsweise der Fall bei der Installation einer Gegensprechanlage, die zur einer monatlichen Mieterhöhung von 3,- € führt. Eine allgemeine Definition für die unerheblichen Einwirkung und unerhebliche Mieterhöhung gibt es nicht. Man kann aber davon ausgehen, dass eine Einwirkung auf die Mietsache dann unerheblich ist, wenn ihre Gebrauchstauglichkeit nicht tangiert wird. Eine unerhebliche Mieterhöhung kann angenommen werden, wenn diese unter 10,- € monatlich liegt. Ob eine Bagatellmodernisierung vorliegt, ist je nach Einzelfall zu beurteilen. Entscheidend ist aber, dass beide Voraussetzungen hierbei gleichzeitig vorliegen müssen.



Tipp: Auch, wenn dies nicht vorgeschrieben ist, sollten Sie Ihren Mieter auch bei einer Bagatellmodernisierung der Fairness halber informieren. Eine detaillierte Begründung bedarf diese Ankündigung dann aber nicht.

2. So kündigen Sie Ihre Modernisierung richtig an

➤ Textform:

Die Ankündigung muss in Textform an den Mieter zugehen. Ein unterschriebenes Schreiben ist hierfür aber nicht notwendig. Es reicht aus, wenn die Ankündigung per E-Mail, per Aushang oder per (Rund-)Schreiben dem betroffenen Mieter zugeht. Zu adressieren ist die Mitteilung in dem Fall an alle Mieter, die im Mietvertrag aufgeführt sind. Bei einem Ehepaar als Mietpartei müssen Vermieter ihre Modernisierungsankündigung an beide Personen adressieren.

➤ 3-Monatsfrist:

Die Modernisierungsankündigung muss dem Mieter spätestens 3 Monate vor dem geplanten Baubeginn zugehen. Je früher der Vermieter die Modernisierung ankündigt, desto geringer ist die Wahrscheinlichkeit, dass er mit seinem Mieter in Konflikte gerät.



Achtung: Diese 3-Monatsfrist ist enorm wichtig. Denn halten Sie diese gesetzlich festgelegte Frist nicht ein und beginnen trotzdem mit der Bauausführung, so kann Ihr jeweiliger Mieter mittels einer einstweiligen Verfügung diese Baumaßnahme stoppen. Denn wie schon erwähnt: In dem Fall braucht Ihr jeweiliger Mieter diese Maßnahme nicht zu dulden.

➤ Inhalt:

Die Modernisierungsankündigung muss zwingend Angaben erhalten über

- die Art und den Umfang der geplanten Modernisierungsmaßnahme in wesentlichen Zügen,
- den voraussichtlichen Beginn und voraussichtlicher Dauer der Maßnahme,
- die zu erwartenden Erhöhung der Miete sowie die künftigen Betriebskosten

➤ Art und Umfang:

Bezüglich der Art und des Umfangs der Modernisierung muss der Vermieter seinem Mieter mitteilen, welche Modernisierungsmaßnahme geplant ist und wie die Wohnung dadurch verändert wird. Es ist nicht erforderlich, dass jede Einzelheit der Maßnahme beschrieben oder jede denkbare Auswirkung mitgeteilt wird. Dabei reicht es aus, dem Mieter eine ausreichende Kenntnis zu vermitteln, wie sich die Wohnung durch die Maßnahme verändert und wie sich die Maßnahme auf den künftigen Mietgebrauch auswirkt, damit er sich „ein realitätsnahes Bild“ von der Modernisierung machen kann (so der Bundesgerichtshof im Urteil vom 28.09.2011, VIII ZR 242/10).

Bei Maßnahmen der **energetischen Modernisierung** oder der **Einsparung nicht erneuerbarer Primärenergie** und oder **Maßnahmen zum Klimaschutz** wurden Vermietern seit der Mietrechtänderung 2013 Erleichterungen im Verfahren gewährt. In diesen Fällen kann ein Vermieter sich hinsichtlich der energetischen Qualität von Bauteilen auf anerkannte Pauschalwerte berufen, um die Energieeinsparung darzulegen. Solche Pauschalwerte finden sich beispielsweise in der „Bekanntmachung der Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohngebäudebestand“ des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie und des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat. Darin finden sich nach Baualtersklasse und Wärmedurchgangskoeffizient aufgelistete Bauteile, die in der Modernisierungsankündigung verwendet werden können um die Einsparung von Primärenergie zu belegen.

Bei einer *Modernisierung der Heizung* beispielsweise sollte in der Ankündigung der Verbrauch des alten Brenners dem Verbrauch des neuen, effizienteren Brennwertkessels gegenübergestellt werden. Das kann mittels der anerkannten Pauschalwerte geschehen. Die erforderlichen Informationen hierzu erhält der Vermieter auf Nachfrage beim jeweiligen Hersteller. Zum Thema „Heizungsmodernisierung“ plant die Stadt Frankfurt a.M darüber hinaus ergänzende Informationen bereitzustellen.



Hinweis: Die Modernisierung muss nicht zwangsläufig zu einer Senkung der Energiekosten bei dem Mieter führen. Der Vermieter muss aber darlegen, warum und inwiefern durch die Baumaßnahme die Endenergie nachhaltig eingespart wird. Im Sinne der Transparenz und für eine bessere mieterseitige Akzeptanz kann es dennoch zweckmäßig sein, mögliche praktische Vorteile der Modernisierung, positive Klimaschutzauswirkungen und ggf. eventuelle Kosteneinsparungen darzulegen.

Hat der Vermieter indes vor, durch die **Maßnahme den Wohnwert** seiner Immobilie zu verbessern, so muss er in der Ankündigung die Maßnahme so beschreiben, dass die Wohnwertverbesserung für seinen Mieter klar erkennbar wird.

Bei **Maßnahmen zur nachhaltigen Einsparung des Wasserverbrauchs** sollte der Vermieter möglichst exakt darlegen, wie sich im Gegenzug zur Modernisierungsumlage die zukünftigen Verbrauchskosten, die bei der jährlichen Betriebskostenabrechnung eine Rolle spielen, reduzieren.

➤ Voraussichtlicher Beginn und Dauer der Maßnahme:

Der Vermieter sollte besonders darauf achten, dass er den voraussichtlichen Baubeginn dem Mieter gegenüber so konkret mitteilt, dass dieser Mieter genug Zeit zum Planen hat – etwa für das Umstellen der Möbel oder für die Urlaubsplanung. Daher sind in der Ankündigung auf unbestimmte Formulierungen, wie „im Sommer“ oder „Anfang November“ und dergleichen zu verzichten. Dagegen sollten Vermieter beispielsweise mit konkreten Kalenderwochen arbeiten, z.B. Baubeginn in KW 44. Gleiches gilt natürlich für Angaben über die voraussichtliche Dauer.



Tipp: Gehen Sie bei Angaben zum geplanten Termin und Dauer der Modernisierung möglichst ins Detail.

➤ Voraussichtliche Mieterhöhung und künftige Betriebskosten:

Hat der Vermieter nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen vor, die **Miete zu erhöhen**, so muss er seinem Mieter über den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung informieren, soweit dieser nach Abschluss der Modernisierung verlangt werden kann. Auch wenn der Vermieter einzelne Kostenpositionen nicht zuverlässig kalkulieren kann, so sollte er dem Mieter zweckmäßigerweise auch den Rahmen eventueller Schwankungen mitteilen. Einzelne Rechenschritte oder Anrechnungsmethoden müssen indes nicht angegeben werden, verbessern aber die Nachvollziehbarkeit für den jeweiligen Mieter. Unzulässig ist die Angabe der Mieterhöhung als Prozentsatz (z.B. Mieterhöhung um 20 %) oder als Spanne („Mieterhöhung zwischen 50,- und 100,- €). Der Vermieter kann jedoch die Mieterhöhung pro Quadratmeter Wohnfläche angeben, wenn diese im Mietvertrag steht.

Wenn der Vermieter mehrere Modernisierungsmaßnahmen beabsichtigt, so empfiehlt es sich, die jeweiligen Mieterhöhungsbeträge dazu anzugeben. Hierzu ist der Vermieter zwar nicht verpflichtet, doch hat diese Konkretisierung den Vorteil, dass Mieter die jeweiligen Kosten besser nachvollziehen können. Zugleich kann der Vermieter die Mieterhöhung getrennt und nacheinander je nach Bauschritt aussprechen. Gibt er hingegen nur einen Mieterhöhungsbetrag für die gesamte Modernisierung an, so kann er die Mieterhöhung erst nach Abschluss der letzten Modernisierungsmaßnahme vornehmen.

Außerdem hat der Vermieter seinem Mieter auch die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten anzukündigen, wenn sich diese durch die Modernisierung ändern und diese auf den Mieter angelastet werden können. Die Betriebskosten kann der Vermieter durch Schätzung ermitteln.



Hinweis: Bei der Mieterhöhung im **vereinfachten Verfahren** entfällt die Pflicht, dem Mieter die voraussichtlich künftigen Betriebskosten mitzuteilen. Dabei muss in der Mieterhöhungserklärung zwingend konkret angegeben werden, dass die Berechnung im vereinfachten Verfahren erfolgt ist.

➤ **Empfehlenswert: Hinweis auf das Widerspruchsrecht:**

Nicht zwingend aber empfehlenswert ist der Hinweis des Vermieters an den Mieter, dass dieser gegen die Modernisierungsmaßnahme eine Härte einwenden kann. Fehlt ein solcher Hinweis, kann der Mieter Härteeinwände auch später noch erheben.

So könnte ein entsprechender Hinweis formuliert werden:



„Ich/Wir weis/en darauf hin, dass Sie gegenüber der beabsichtigten Modernisierungsmaßnahme eine Härte gemäß § 555d Abs. 2 BGB einwenden können. Umstände, die eine Härte im Hinblick auf die Duldung oder die Mieterhöhung begründen, haben Sie in Textform bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang dieser Modernisierungsankündigung folgt, mitzuteilen.“

3. Rechtsfolgen fehlerhafter Modernisierungsankündigung

Fehler bei der Modernisierungsankündigung haben zur Folge, dass der Mieter die Modernisierungsmaßnahme nicht zu dulden braucht. In dem Fall kann der Mieter insbesondere die Baumaßnahmen im gerichtlichen Eilverfahren mit einer einstweiligen Verfügung stoppen und darüber hinaus auch den Vermieter zur Rückbau begonnener Baumaßnahmen verpflichten. Eine unwirksame Modernisierungsankündigung kann nicht durch das Nachreichen weiterer Information geheilt werden, sondern nur durch eine vollständige, formgerechte und fristgerechte neue Ankündigung.

Macht der Vermieter einen Fehler bei der Modernisierungsankündigung, so wird er auch finanziell bestraft.

Um den Vermieter anzuhalten, den Mieter form- und fristgerecht über eine Modernisierungsmaßnahme zu informieren, sieht das Gesetz für den Fall einer fehlerhaften Modernisierungsankündigung strenge Rechtsfolgen vor.

§ 559 Abs. 2 BGB verschiebt den Zeitpunkt der Mieterhöhung um zusätzliche 6 Monate zu Gunsten des Mieters nach hinten, wenn der Vermieter

- die Ankündigung der Modernisierungsmaßnahme vollständig unterlassen hat,
- die Modernisierungsankündigung nicht form- oder fristgerecht erfolgt ist,
- die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte Erhöhung um mehr als 10 % überschreitet.

Statt nach 3 Monaten kann der Vermieter die Mieterhöhung erst nach 9 Monaten (3 Monate + 6 Monate) einfordern. Sofern ein größeres Mehrfamilienhaus saniert wird, können die Auswirkungen erheblich sein und eine Zwischenfinanzierung unabdingbar machen.

4. Weitere Rechtsfolgen von Pflichtverletzungen des Vermieters im Zusammenhang mit der Modernisierung:

Der Mieter kann gegenüber dem pflichtverletzenden Vermieter Schadensersatz geltend machen, wenn dieser im Zusammenhang der Modernisierung einen Schaden erleidet (z.B. Mobiliarschaden). Für nach dem 1.1.2019 begangene Pflichtverletzungen des Vermieters bei Ankündigung oder Durchführung einer baulichen Veränderung enthält die Vorschrift § 559d BGB Beweiserleichterungen zu Gunsten des Mieters. Ergänzend hierzu ahndet § 6 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) die Durchführung einer baulichen Veränderung in missbräuchlicher Weise. Danach handelt ordnungswidrig, wer in der Absicht, einen Mieter von Wohnraum hierdurch zur Kündigung oder zur Mitwirkung an der Aufhebung des Mietverhältnisses zu veranlassen, eine bauliche Veränderung in einer Weise durchführt oder durchführen lässt, die geeignet ist, zu erheblichen, objektiv nicht notwendigen Belastungen des Mieters zu führen. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000,- € geahndet werden. Mieter können ein solches Verhalten beim bezirklichen Wohnungsamt anzeigen. Mithilfe dieses Gesetzes sollen Fälle des sog. „Herausmodernisierens“ gezielt unterbunden werden.



Tipp: Um das Mietverhältnis nicht zu belasten, empfiehlt es sich, den bzw. die Mieter frühzeitig in das Modernisierungsvorhaben einzubinden. In einem gemeinsamen Gespräch können die Interessen von Mietern und Vermietern herausgearbeitet, einzelne Härtefälle ausgelotet und den Belangen des Klimaschutzes und der Energieeinsparung gegenübergestellt werden, damit eine einvernehmliche Lösung gefunden werden kann. Hier kann ggf. auch eine externe Mediationsstelle helfen. Auf diese Weise lassen sich Akzeptanz und ein störungsfreier Bauablauf erreichen.

Im nächsten Kapitel bekommen Sie einen Einblick in die Rechte und Pflichten der Mieter im Zusammenhang der Modernisierungsankündigung.

B. Wie reagieren Sie als Mieter richtig auf eine Modernisierungsankündigung Ihres Vermieters? Wie weit geht insbesondere Ihre Duldungspflicht? Die Antworten finden Sie hier.

1. Die Duldungspflicht des Mieters

Wir wiederholen: Mieter müssen grundsätzlich alle Modernisierungsmaßnahmen ihres Vermieters dulden, sofern eine ordnungsgemäße, form- und fristgerechte Modernisierungsankündigung erfolgt ist.

Das bedeutet, dass der Mieter die Modernisierung passiv hinnehmen und den damit erforderlichen Zutritt zu seiner Wohnung gewährleisten muss. Die Duldungspflicht umfasst auch Maßnahmen, wie z.B. das Entfernen der Regale für die Verlegung neuer Stromleitungen. Auch alle typischen Begleiterscheinungen, wie Baulärm, Staubbildung oder zeitweise Ausfall der Wasserversorgung, müssen Mieter

hinnehmen, auch wenn diese unangenehm sind. Bei erheblichen Beeinträchtigungen kann der Mieter aber die Miete und Betriebskosten mindern (hierzu mehr unter 3.). Die Duldungspflicht beinhaltet zudem die Unterlassungspflicht sämtlicher Maßnahmen, welche die Durchführung der Modernisierung erschweren oder unmöglich machen würden.



Achtung: Verhindern Sie als Mieter die Baumaßnahmen schuldhaft, so haften Sie Ihrem Vermieter gegenüber alle ihm daraus entstehenden Schäden, insbesondere für solche Bauverzögerungen.

2. Grenze der Duldungspflicht

Eine Duldungspflicht des Mieters besteht nicht, wenn und soweit er rechtzeitig bis zum Ablauf des Monats nach Zugang der Modernisierungsankündigung erfolgreich eine Härte einwendet. Die Härte muss für den betroffenen Mieter oder seinen Familien- oder Haushaltsangehörigen bestehen und gewichtiger sein als das Modernisierungsinteresse des Vermieters. Insoweit findet eine Abwägung beider Interessen statt.

Folgende Härtegründe können für den Mieter von Bedeutung sein:

- Unzumutbarkeit der Modernisierung wegen Krankheit, Alter oder anstehende Examensprüfung
- Negative bauliche Folgen, z.B. Modernisierungsbedingter Verkleinerung der Wohnfläche
- Nutzlos werdende vorausgegangener wirtschaftliche Aufwendungen auf die Wohnung



Achtung: Die finanzielle Härte spielt bei der nach Beendigung der Modernisierung erfolgte Mieterhöhung eine Rolle, so dass Sie mit diesem Punkt die Durchführung der Arbeiten nicht stoppen können.

Wenn ein Härtegrund vorliegt, so muss der Mieter diesen seinem Vermieter innerhalb des Monats ab Zugang der Modernisierungsankündigung mitteilen. Wenn der Mieter jedoch schuldlos gehindert war, die Frist einzuhalten, so kann er seinen Härteeinwand auch später noch erheben. Verstreicht die Frist jedoch grundlos, so muss der Vermieter keine Härtegründe berücksichtigen und – das Wichtigste – der Mieter muss dann die Modernisierung trotz Härtefall dulden. Das gilt aber nicht, wenn der Vermieter selbst versäumt hat, den Mieter auf Form und Frist des Härteeinwands hinzuweisen. In dem Fall muss der Mieter ebenfalls keine Form- und Fristvorschriften beachten.

3. Rechte des Mieters bei der Modernisierung

Nahezu alle Modernisierungsarbeiten beeinträchtigen den Mieter meistens in der Nutzung der eigenen Wohnung. Dabei kommen folgende Rechte in Betracht, von denen Mieter Gebrauch machen können:

Mietminderung

Im Falle, dass der Mieter während der Durchführung der Modernisierung(en) in der Wohnungsnutzung eingeschränkt ist, beispielsweise durch Baulärm, Staub oder Baugerüst vor dem Fenster, so kann er für die Dauer der Beeinträchtigung die Nettokaltmiete und die Betriebskosten in angemessener Höhe mindern.

Dieses Mietminderungsrecht steht ihm jedoch bei einer energetischen Modernisierung des Vermieters nach § 555b Nr. 1 BGB in den ersten 3 Monaten ab Baubeginn nicht zu, auch wenn die Beeinträchtigungen spürbar sind. Folglich kann der Mieter erst ab dem 4. Monat seit Beginn der energetischen Modernisierung sein Mietminderungsrecht geltend machen.



Achtung: Mindern Sie die Miete auf unberechtigte Weise oder in exorbitanter Höhe, so kann dies am Ende einen Zahlungsrückstand herbeiführen, der Ihrem Vermieter die Möglichkeit zur fristlosen Kündigung verschaffen würde. Empfehlenswert ist das Führen eines Lärmprotokolls, mit dem Sie die Beeinträchtigung später darlegen können.

Aufwendungs- und Schadensersatz

Wenn der Mieter während der Bauausführung selbst aktiv handelt und finanzielle Aufwendungen erbringt, dann ist der Mieter berechtigt, diese vom Vermieter im angemessenen Umfang erstattet zu verlangen.

Damit sind beispielsweise die Kosten umfasst, die dem Mieter bei notwendigen Einlagerung der Möbel oder der Reinigung der eigenen Wohnung entstehen.

Stellt der Mieter Beschädigungen an seinem Mobiliar fest, die durch die Modernisierungsmaßnahme entstanden sind, dann hat der Vermieter seinem Mieter auch diesen Schaden zu ersetzen. Für den Fall, dass der Mieter die Wohnung während der Arbeiten sehr eingeschränkt oder gar nicht nutzen kann, kann er seinen Vermieter dazu verpflichten, die Kosten für eine angemessene Ersatzbleibe (z.B. Hotel oder Ferienwohnung) zu übernehmen.

Sonderkündigungsrecht

Mit der Modernisierungsankündigung des Vermieters gewährt das Gesetz dem Mieter ein **Sonderkündigungsrecht**. Der Mieter kann das Mietverhältnis dadurch bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt, für den Ablauf des nächsten Monats kündigen (§ 555e BGB). Das Mietverhältnis endet dann außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats. Da das Kündigungsrecht auch bei einem befristeten Mietverhältnis oder einem vertraglichen Kündigungsausschluss besteht und in diesen Fällen die ordentliche Kündigung nicht möglich ist, hat das Sonderkündigungsrecht hier eine besondere Bedeutung.



Achtung: Bei **Bagatellmodernisierungen** greift das Sonderkündigungsrecht nicht ein.

Ein Sonderkündigungsrecht steht dem Mieter auch dann zu, wenn nach Beendigung der Modernisierungsarbeiten eine damit verbundene Mieterhöhung erfolgt. Der Mieter, der von seinem Sonderkündigungsrecht Gebrauch machen möchte, muss in dem Fall bis zum Ablauf des 2. Monats nach Zugang des Mieterhöhungsverlangens die Kündigung gegenüber seinem Vermieter aussprechen. Das Mietverhältnis endet auch hier außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats und die Mieterhöhung tritt nicht ein.

III. DREI PRAXISBEISPIELE FÜR DIE ORDNUNGSGEMÄßE MODERNISIERUNGSSUMLAGE UND - ANKÜNDIGUNG

In Kapitel I und II. haben wir uns mit der Theorie des Themenkomplexes „Modernisierung“ beschäftigt. Nun soll Ihnen anhand von drei Beispiele aus der täglichen Praxis veranschaulicht werden, wie ein Modernisierungsvorhaben bzw. -verfahren in der Realität sowohl richtig als auch fehlerhaft umgesetzt werden kann. In diesem Zusammenhang erfahren Sie auch wertvolle Hinweise und Tipps zur Erleichterung der Umsetzung Ihres Modernisierungsprojekts.

A. Beispiel 1: Neuanbringung eines Balkons

Herr Müller ist Eigentümer und gleichzeitig Vermieter eines Altbau-Wohnhauses mit 5 Wohneinheiten, die nicht mit einem Balkon ausgestattet sind. Herr Müller beabsichtigt daher die Neuanbringung eines Balkons für jede Wohnung. Dies stellt eine Modernisierungsmaßnahme dar, durch welche der Gebrauchswert der einzelnen Wohnungen erhöht wird, § 555b Nr. 4 BGB.

Die Kosten hierfür beziffern sich auf 3.500,- € je Wohnung, und 17.500,- € für das Gesamtobjekt. Ein ersparter Erhaltungsaufwand, wie die Putzerneuerung im Bereich der Außenfassade, wo der Balkon angebracht wird, liegt nicht vor.

Wir wiederholen: Der Mieter muss die Kosten der Instandsetzung und Instandhaltung nicht tragen. Die ersparten Reparaturkosten hat sich der Vermieter bei der Modernisierungsumlage anzurechnen.

Die Voraussetzungen für die Modernisierungsumlage nach § 559 Abs. 1 BGB liegen vor. Im Vorfeld rechnet Herr Müller aus, in welcher Höhe er die Modernisierungskosten als Modernisierungszuschlag auf jede Wohneinheit verteilen kann:

<i>Jährlicher Modernisierungszuschlag (8 % von 3.500,- €)</i>	280,00 €
<i>Monatlicher Modernisierungszuschlag (1/12 x 280,- €)</i>	23,33 €

Im Nächsten Schritt wird Herr Müller die Modernisierung ankündigen.

Folgende Informationen sollte Herr Müller seinen Mietern in Form einer ordnungsgemäßen Modernisierungsankündigung, die er per E-Mail oder einfachem (Rund-)Schreiben verschicken kann, mitteilen:

	Erforderliche Vermieterangaben in der Modernisierungsankündigung
Art der Modernisierung	Anbringung eines Balkons an der Südseite des Gebäudes, Beschreibung der Gestaltung mittels Foto oder Angabe der vorgesehenen Abmessungen.
Beschreibung der einzelnen Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Anbringung eines Staubschutzes im Arbeitsbereich ➤ Demontage oder Verlegung vorhandener Elektroleitungen sowie Schalter und Steckdosen im betroffenen Wandbereich ➤ Ausbau des vorhandenen Fensters an der Südseite ➤ Ausbruch der Fensterbrüstung ➤ Einbau eines neuen Fensterelements im betroffenen Wandbereich ➤ Installation von Elektroinstallationen im betroffenen Wandbereich usw. ➤ Anbringung eines Balkons
Beginn und Dauer der Maßnahme	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Baubeginn: 20.03.2021 ➤ Veranschlagte Bauzeit: 5 Wochen ➤ Arbeiten innerhalb der Mietwohnung: 5 Tage zuzüglich Malerarbeiten nach einer Trockenzeit von etwa 1 Woche
Voraussichtliche Mieterhöhung	Voraussichtliche monatliche Mieterhöhung um 23,33 € ggf. durch Bezugnahme auf beigefügte Kostenschätzung

Wichtig: Die Modernisierungsankündigung müssen **allen Mietern** mindestens drei Monate vor dem geplanten Baubeginn nachweislich zugehen. Ansonsten besteht die u.a. Gefahr, dass die Duldungspflicht eines einzelnen Mieters ohne Modernisierungsankündigung wegfällt.

Nach Abschluss der Bauarbeiten kann Herr Müller die Miete seiner Mieter erhöhen, falls nicht anders im Mietvertrag geregelt ist (z.B. Ausschluss bei vereinbarter Staffelmiete).

B. Beispiel 2: Energetische Modernisierung

Zur nachhaltigen Einsparung der Endenergie (= Energetische Modernisierung), plant der Immobilieneigentümer und Vermieter Herr Schmidt eine umfangreiche Modernisierung. Daher lässt er sich einen individuellen Sanierungsfahrplan (iSFP) für Wohngebäude erstellen.



Hinweis: Der iSFP ist ein Instrument, das dem Eigentümer einen langfristigen Überblick über die Sanierungsschritte bietet, die in seinem Gebäude anstehen, sowie darüber, wann sie zu erwarten sind, was sie beinhalten und wie sie sich zusammenfügen. Der iSFP ist sowohl für die Schritt-für-Schritt-Sanierung oder für die Gesamtsanierung in einem Zug geeignet. Ob die Kosten für die Erstellung eines iSFP umlagefähig sind, kann zum jetzigen Zeitpunkt aufgrund unterschiedlicher Rechtsprechung der Gerichte nicht bewertet werden.

So dann entscheidet sich Herr Schmidt für die Durchführung folgender Modernisierungsmaßnahmen:

Dachdämmung	Investition	30.000,- €
	KfW-Förderung	5.000,- €
Einbau von Isolierglasfenstern	Investition	20.000,- €
	KfW-Förderung	2.000,- €
Heizungsmodernisierung	Investition	35.000,- €
	KfW-Förderung	3.500,- €
Gesamtinvestitionskosten:		85.000,- €
KfW-Förderung Gesamt:		10.500,- €

Zur Wiederholung: Bei Inanspruchnahme von Drittmitteln, wie zinsverbilligte bzw. zinslose Darlehen oder KfW-Förderprogramme sowie Zuschüsse aus öffentlichen Haushalten, müssen diese von den Gesamtmodernisierungskosten abgezogen werden. Der bereinigte Betrag an Gesamtkosten ist dann bei der späteren Mieterhöhung als Berechnungsgrundlage für die Modernisierungsumlage heranzuziehen.

Übertragen auf unseren Fall bedeutet dies:

Gesamtinvestitionskosten:	85.000,- €
./. KfW-Förderung Gesamt:	10.500,- €
Umlagefähige Gesamtkosten:	74.500,- €

Herr Schmidt kündigt seinen 12 Mietern form- und fristgemäß die Modernisierung an. Härte Einwände seitens der Mieter werden nicht erhoben.

Rödl & Partner

Die nach Abschluss der letzten Modernisierung erfolgte Mieterhöhung nach § 559 BGB lässt sich beispielsweise wie folgt abbilden:

<i>Jährlicher Modernisierungszuschlag (8 % von 74.500,- €)</i>	5.960,00 €
<i>Monatlicher Modernisierungszuschlag (1/12 x 5.960,- €)</i>	496,66 €

Es folgt sodann eine gleichmäßige Verteilung der Kosten auf alle Wohneinheit:

$$496,66 \text{ €} : 12 \text{ Wohneinheiten} = \underline{\underline{41,39 \text{ €}}}$$

Herr Schmidt kann eine Erhöhung der monatlichen Miete von monatlich 41,39 € je Wohneinheit verlangen, wenn die Kappungsgrenze je Mietverhältnis nicht überschritten ist.

Er kann aber nach Abschluss der Modernisierung die Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete für modernisierten Wohnraum erhöhen, die jedoch von der Zustimmung des Mieters abhängt.

C. Beispiel 3: Fehlerhafte Modernisierungsankündigung

Frau Maier plant als Eigentümerin und Vermieterin eines Mehrfamilienhauses à 5 Wohneinheiten eine umfangreiche Modernisierung, indem sie an der Fassade des Hauses ein Wärmedämmverbundsystem aufbringen möchte. Der Außenanstrich ist bereits witterungsbedingt stark verschmutzt und der Putz bröckelt. Die Kosten für die Wärmedämmung (= energetische Modernisierung, § 555b Nr. 1 BGB) belaufen sich auf insgesamt 15.000,- €. Die erforderliche Erneuerung des Putzes sowie die Malerarbeiten (= Erhaltungsmaßnahmen) hätten bei Frau Maier ohnehin einen Kostenaufwand in Höhe von 5.000,- € verursacht.

Folgende zwei Fehler sind Frau Maier jedoch bei der Umsetzung Ihres Vorhabens unterlaufen:

Fehler 1: Bei der Modernisierungsumlage bringt Frau Maier die ersparten Erhaltungskosten nicht in Abzug

Die Modernisierungskosten in Höhe von 15.000,- € zieht Frau Maier in voller Höhe als Maßstab für die Berechnung der Modernisierungsumlage heran.

Frau Maier nimmt für die Modernisierung des Gesamtobjekts daher fälschlicherweise einen jährlichen Modernisierungszuschlag von 1.200,- € (= 8 % von 15.000,- €), statt des richtigen Wertes von 800,- € [= 8 % von (15.000,- € - 5.000,- €)] an.

Folge:

Die nach Modernisierung erfolgte Mieterhöhung nach § 559 Abs. 1 BGB (13,33 €/Wohneinheit) ist daher unwirksam. Der betroffene Mieter hat die erhöhte Miete nicht zu entrichten.



Tipp: Kalkulieren Sie als Vermieter im eigenen Interesse genau und vergessen Sie dabei nicht, den ersparten Reparaturaufwand kostenreduzierend zu berücksichtigen.

Fehler 2: Frau Maier vergisst die sog. „3-Monatsfrist“

Frau Maier beauftragt die Handwerker mit der Bauausführung, und zwar schon vor Ablauf der 3-Monatsfrist.

Wir wiederholen: Die Modernisierungsankündigung muss dem Mieter spätestens 3 Monate vor Beginn der Modernisierungsmaßnahme zugehen, damit er entsprechende Vorkehrungen bzw. Entscheidungen treffen kann. Diese Frist ist zwingend vom Vermieter einzuhalten. Tut er dies nicht, so hat der Mieter die Modernisierung nicht zu dulden. Gleichzeitig kann der Mieter zum einen den Baustopp durch einstweilige Verfügung des Gerichts erwirken.

Zudem verschiebt sich der Zeitpunkt der Mieterhöhung um zusätzliche 6 Monate zu Gunsten des Mieters nach hinten.

Frau Maier kann daher die Mieterhöhung von ihren Mietern erst nach 9 Monaten (3 Monate + 6 Monate) einfordern.



Tipp: Bei der Erstellung einer Modernisierungsankündigung sollten Sie als Vermieter sorgfältig arbeiten. Wichtig ist, dass diese form- und fristgerecht an Ihren Mieter zugeht. Nur so stellen Sie sicher, dass der Mieter die Modernisierung dulden und für Sie im Anschluss auch mitfinanzieren muss.

Ihre Ansprechpartner:

Erstellerin dieser Handreichung:

Rödl GmbH
Rechtsanwalts-gesellschaft Steuerberatungsgesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Ansprechpartner:

Andreas Griebel
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Tel.: + 49 911 9193 3579
E-Mail: andreas.griebel@roedl.com
Äußere Sulzbacher Straße 100
90491 Nürnberg

Im Auftrag von:

Energierreferat Stadt Frankfurt a.M.
Ansprechpartner:
Jonas Geissler
Tel.: +49 69 212 39193
E-Mail: jonas.geissler@stadt-frankfurt.de
Adam-Riese-Str. 25
60327 Frankfurt

Stand der Handreichung: 26.01.2021