

## Modernisierung

Wichtige Informationen  
für Mieter

*Das Wichtigste in Kürze*

**Modernisierungsmaßnahmen und die mit ihnen verbundenen Unannehmlichkeiten stellen nicht selten eine erhebliche Belastung für Mieterhaushalte dar. Nachfolgend möchten wir Sie über die bei Modernisierungsmaßnahmen bestehenden Mieterrechte und Mieterpflichten informieren:**

Nach dem Gesetz hat der Mieter eine Modernisierungsmaßnahme zu dulden. Eine „echte“ Modernisierung ist aber insbesondere nur dann gegeben, wenn durch sie der Gebrauchswert der Mietsache erhöht wird. Dies kann u. a. erfolgen durch

- nachhaltige (d. h. nicht nur vorübergehende) Einsparung von Endenergie in Bezug auf die Mietsache (z. B. durch Wärmedämmung oder Installation einer moderneren Heizungsanlage)
- nachhaltige Reduzierung des Wasserverbrauchs (z. B. durch Installation von Durchlaufbegrenzern)
- nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswerts der Mietsache (z. B. durch Verbesserung des Schallschutzes oder Einbau eines neuen Bades)
- Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer (z. B. Errichtung eines Kinderspielplatzes)

- Wohnraumversorgung
- Wohngeld, Ausgleichsabgabe
- Wohnraumerhaltung
- Markt- und Mietpreisentwicklung

### Abgrenzung zur Instandhaltung

Maßnahmen, die zur Instandhaltung oder Instandsetzung der Mietsache erforderlich sind (z. B. die Ausbesserung von defekten Fenstern), hat der Mieter zwar auch zu dulden; sie stellen jedoch keine Modernisierungsmaßnahme dar.

### Ankündigung der Maßnahmen

Bei Modernisierungsmaßnahmen muss der Vermieter

- mindestens drei Monate vor Beginn der geplanten Arbeiten diese schriftlich ankündigen
- den Mieter in wesentlichen Zügen über die Art und den Umfang der Maßnahmen informieren
- den voraussichtlichen Beginn und die voraussichtliche Dauer mitteilen
- den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung und der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten mitteilen

Ohne eine ordnungsgemäße Ankündigung ist dem Mieter zu raten, keine Handwerker in die Wohnung zu lassen.

## **Härteeinwand im Hinblick auf die Duldungspflicht**

Mieter dürfen Modernisierungen ablehnen, wenn sie eine nicht zu rechtfertigende Härte darstellen würden, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen sowohl des Vermieters als auch anderer Mieter in dem Gebäude sowie von Belangen der Energieeinsparung und des Klimaschutzes nicht zu rechtfertigen ist. Dabei kann sich eine Härte sowohl auf die Bauarbeiten selbst als auch auf ihre Folgen beziehen. So braucht der Mieter grundsätzlich nicht zu dulden, dass die Art der Nutzung geändert, z. B. seine Wohnung in zwei Apartments umgebaut wird oder seine Zwei-Zimmer-Wohnung durch Einbau eines Bades zur Ein-Zimmer-Wohnung umfunktioniert werden soll.

Eine Härte kann auch aufgrund von persönlichen Lebensumständen wie z. B. Alter, Krankheit, Arbeitslosigkeit oder einer bevorstehenden Prüfung gegeben sein.

Luxusmodernisierungen müssen Mieter nicht dulden. Eine Abgrenzung ist nicht immer einfach und muss einzelfallbezogen betrachtet werden.

Auch die zu erwartende Mieterhöhung/Betriebskosten können eine Härte darstellen. Sie bleibt bei der Abwägung im Rahmen der Duldungspflicht aber außer Betracht und kann ggf. erst im Rahmen einer aufgrund der Modernisierung durchgeführten Mieterhöhung berücksichtigt werden.

Will sich der Mieter auf eine Härte berufen, muss er dies dem Vermieter bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt, mitteilen.

## **Sonderkündigungsrecht**

Kündigt der Vermieter eine Modernisierung an, kann der Mieter außerordentlich kündigen. Die Kündigung muss bis zum Ablauf des Monats erfolgen, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt. Das Mietverhältnis endet dann mit Ablauf des übernächsten Monats nach dem Zugang der Modernisierungsankündigung.

## **Beispiel:**

Mieter M. hat am 15.03. ein Schreiben seines Vermieters erhalten, in dem Modernisierungsmaßnahmen angekündigt werden. M. hat nun die Möglichkeit, bis zum 30.04. außerordentlich zu kündigen. Das Mietverhältnis endet dann zum 31.05.

Das Sonderkündigungsrecht gilt nicht bei Mieterhöhungen im sogenannten vereinfachten Verfahren (siehe hierzu weiter unten).

## **Mietminderung**

Wird die Modernisierungsmaßnahme tatsächlich durchgeführt, kann es hierbei zu Beeinträchtigungen kommen. Ist die Tauglichkeit der Mietsache mehr als unerheblich gemindert, besteht das Recht zur Mietminderung. Lediglich bei einer Maßnahme, die zu einer nachhaltigen Einsparung von Endenergie führt, ist eine Mietminderung für die Dauer von drei Monaten nicht möglich. Nach Ablauf dieses Zeitraums ist die Mietminderung wieder uneingeschränkt möglich.

## **Mieterhöhung nach Modernisierung**

Nach Abschluss der Arbeiten darf der Vermieter maximal acht Prozent der reinen Modernisierungskosten auf die Jahresmiete umlegen, abzüglich ersparter Instandsetzungskosten.

Zusätzlich darf sich die monatliche Miete innerhalb von 6 Jahren nicht um mehr als 3 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen. Beträgt die monatliche Miete bisher weniger als 7 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, darf sich die Miete nur um 2 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen.

Unberücksichtigt bleiben hier Erhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete sowie Erhöhungen der Betriebskostenvorauszahlungen oder Betriebskostenpauschalen.

## **Hinweis:**

*Es handelt sich hierbei um neue Vorschriften, die grundsätzlich ab dem 01.01.2019 (Mietrechtsanpassungsgesetz) gelten. Erfolgte die Ankündigung der Modernisierungsmaßnahme bereits in 2018, der Zugang der Mieterhöhung aber erst in 2019, muss im Einzelfall geprüft werden, ob die alten oder neuen Vorschriften anzuwenden sind. Hierzu sollten Sie sich in jedem Fall beraten lassen.*

Der Mieter schuldet die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Monats nach dem Zugang der Erhöhungserklärung. Die Frist verlängert sich um sechs Monate, wenn der Vermieter dem Mieter die Modernisierungsmaßnahme nicht ordnungsgemäß angekündigt hat oder die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10 Prozent übersteigt.

Die Mieterhöhung ist ausgeschlossen, wenn sie für den Mieter eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Ob eine Härte vorliegt, muss im Einzelfall geprüft werden.

Eine Mieterhöhung ist weiterhin nicht möglich bei Maßnahmen, durch die nicht erneuerbare Primärenergie eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird sowie in Fällen, in denen neuer Wohnraum geschaffen wird.

### **Mieterhöhung im vereinfachten Verfahren**

Insbesondere Kleinvermieter haben die Möglichkeit, anstelle des doch recht komplizierten Verfahrens die Modernisierungsmiethöpfung in einem weniger förmlichen Verfahren durchzuführen. Hierbei können Modernisierungsmaßnahmen innerhalb von fünf Jahren grundsätzlich einmal bis zu maximal 10.000 Euro (vor Abzug einer fiktiven Instandsetzungspauschale von 30 Prozent) durchgeführt werden. Im Gegenzug unterliegt der Vermieter aber weitergehender Beschränkungen in Bezug auf die Berücksichtigung bereits erfolgter oder künftiger Modernisierungsmieterhöhungen.

**Wichtig:** Auch im vereinfachten Verfahren muss der Vermieter angeben, welche Modernisierungsmaßnahmen er durchgeführt hat und wie hoch die Kosten für die Maßnahme insgesamt waren. Die Berechnung der Modernisierungsmieterhöhung muss für den Mieter immer nachvollziehbar sein. Auch die oben erläuterte Kappungsgrenze (maximale Mietsteigerung innerhalb von 6 Jahren um 3 bzw. 2 Euro je Quadratmeter Wohnfläche) gilt für das vereinfachte Verfahren.

*Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.*

*Ihr*

*Amt für Wohnungswesen  
Mietrechtliche Beratung*

Wir beraten Ratsuchende, deren Nettoeinkommen 2.150 € zuzüglich 650 € für jede weitere zum Haushalt gehörende Person nicht übersteigt.

#### **Sprechzeiten**

nach telefonischer Terminvereinbarung  
☎ 069 / 212 - 4 00 46

#### **Telefonische Beratung**

☎ 069 / 212 3 47 11  
Mo, Mi, Fr von 08:30 - 12:00 Uhr

E-Mail

[mietrechtliche.beratung@stadt-frankfurt.de](mailto:mietrechtliche.beratung@stadt-frankfurt.de)

#### **Stabsstelle Mieterschutz**

Die Stabsstelle Mieterschutz berät Mieterinnen und Mieter, wenn ganze Hausgemeinschaften angesichts umfassender Modernisierungsankündigungen Repressalien und Entmietungsszenarien befürchten.

☎ 069 / 212 - 37777

E-Mail

[mieterschutz.amt64@stadt-frankfurt.de](mailto:mieterschutz.amt64@stadt-frankfurt.de)

#### **Unsere Adresse**

Adickesallee 67/69  
60322 Frankfurt am Main

#### **So erreichen Sie uns**

RMV U 1,2,3,8, Bus 32.  
Miquel-/Adickesallee / Polizeipräsidium

Internet [www.wohnungsamt.frankfurt.de](http://www.wohnungsamt.frankfurt.de)

Stand: 05/2019

**Für Ihre Notizen:**