

Mieterhöhung nach Modernisierung

Helge Schulz
Rechtsanwalt

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Kanzlei Wedler, Hans-Böckler-Allee 26, 30173 Hannover,
Tel. 0511 – 3609665 www.kanzleiwedler.de

Mieterhöhung nach Modernisierung

1. Vermieter V liest in der Wochenendausgabe seiner Tageszeitung ein „Special“ über Modernisierungen von Bestandsgebäuden, Instandsetzung, etc..

Unter anderem erwähnt der Verfasser, eine Umlage von Kosten auf die Miethöhe..

Am Mehrfamilienhaus des V nagt allerdings ohnehin der Zahn der Zeit – die Fenster sind undicht, der Fassadenputz bröckelt und die Heizung neigt zu Ausfällen.

Vielleicht könnte er auch gleich den Dachboden mit ausbauen und so 2 zusätzliche Wohnungen schaffen.

V beschließt, sich näher zu informieren.

Mieterhöhung nach Modernisierung

2. G ist eine ortansässige Genossenschaft. Die Abteilungsleiterrunde am Donnerstag brachte folgendes Ergebnis:

Der Häuserzug in der Straße-der-Sanierung soll modernisiert werden. Betroffen sind 4 Häuser mit je 12 Mietparteien.

Im Plan stehen, eine Dämmung inklusive Fenster, Umstellung Gasetagenheizung auf Zentralheizung, der Einbau eines Aufzuges und der Anbau von Balkonen.

Mitarbeiter M erhält die Aufgabe, etwaige Vorgaben und die Umlagefähigkeit der Kosten zu klären.

Mieterhöhung nach Modernisierung

V und G planen

- Anbau von Balkonen
- Wärmedämmung (WDVS)
- Fenstererneuerung (Isolierfenster)
- Umstellung der Gasetagenheizung auf Zentralheizung
- eventuell: Einbau eines Aufzuges
- eventuell: Ausbau des Dachgeschosses

Mieterhöhung nach Modernisierung

§ 559 Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen

1) Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555 b Nummer 1, 3, 4, 5 oder 6 durchgeführt, so kann er die jährliche Miete um 11 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.

(2) Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten nach Absatz 1; sie sind, soweit erforderlich, durch Schätzung zu ermitteln.

(3) Werden Modernisierungsmaßnahmen für mehrere Wohnungen durchgeführt, so sind die Kosten angemessen auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen.

Mieterhöhung nach Modernisierung

Sofern Modernisierung im Sinne von § 555 b Nr. 1, 3, 4, 5, 6, BGB

- Umlage von 11 %
- der auf die Wohnung aufgewendeten Kosten
- Erhaltungskosten müssen (geschätzt) abgezogen werden
- sofern mehrere Wohnungen betroffen: angemessene Verteilung

Mieterhöhung nach Modernisierung

Nr.1 Einsparung von Endenergie in Bezug auf die Mietsache (+)

- nachhaltige (messbare) dauerhafte Einsparung von Energie

z.B. Solarthermie, Dämmung, Thermostatventile, wärmedämmende Fenster

Nr. 3 Reduzierung des Wasserverbrauchs (+)

z.B. Wasseruhren, Durchlaufbegrenzer, Regenwassernutzung

Nr. 4 Erhöhung des Gebrauchswertes (+)

-jede Maßnahme, die den Gebrauchswert nachhaltig (auf Dauer) erhöht und eine bessere Benutzung ermöglicht

z.B. Aufzug, Sicherheitsschlösser, Rauchwarnmelder, Isolierverglasung, Zentralheizung, Schallschutz, Kabelanschluss, Anbau von Balkonen, etc.

Mieterhöhung nach Modernisierung

Nr. 5 Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse (+)

z.B. Fahrradunterstand, Grünanlagen, Spielplätze

Nr. 6 Umsetzung nicht vom Vermieter zu vertretender Maßnahmen (+-)

z.B. Umsetzung öffentlich-rechtlicher Vorschriften zu Heizung,
Rauchwarnmelder,

Nr. 2 Einsparung von Primärenergie sowie Maßnahme für Klimaschutz
(-): keine Mieterhöhung

z.B. Fernwärme, Photovoltaik, Windenergie

Nr. 7 Schaffung neuen Wohnraumes (-): keine Mieterhöhung

Mieterhöhung nach Modernisierung

Umlagefähig:

- Anbau von Balkonen: Nr. 4
- Wärmedämmung (WDVS): Nr. 1
- Fenstererneuerung (Isolierfenster): Nr. 1, 4
- Umstellung der Gasetagenheizung auf Zentralheizung: Nr. 1, 4
- Einbau eines Aufzuges: Nr. 4

Nicht umlagefähig:

- Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken

Mieterhöhung nach Modernisierung

V plant mit Architekt A folgende Kosten:

- Anbau von Balkonen 30.000,00 €
- Wärmedämmung 40.000,00 €
- Fenstererneuerung 40.000,00 €
- Zentralheizung 60.000,00 €
- Aufzug 50.000,00 €
- gesamt 220.000,00 €

Rechtsanwalt R fragt nach den Instandsetzungsanteil.

Putz, Fenster und Heizungen müssen instandgesetzt werden – was etwa 90.000,00 € kosten würde (Putz 20.000,00 €, Fenster 20.000,00 €, Heizungen 50.000,00 €)

Mieterhöhung nach Modernisierung

A rechnet:

Gesamt	220.000,00 €
<u>abzgl.</u>	<u>90.000,00 €</u>
Gesamt	130.000,00 €

V erhält Fördermittel in Höhe 30.000,00 €, die er ebenfalls abziehen muss (§ 559 a BGB) – bleiben 100.000,00 €.

Also kann V 11.000,00 € auf die Miete umlegen.

Umlage nach Wohnfläche? Oder auf Wohnungen bezogen (z.B. Balkone, Fenster)?

Mieterhöhung nach Modernisierung

A rechnet:

11.000,00 € umlagefähig.

Das Haus verfügt über 10 Wohnungen a 100 qm, also 1.000 qm.

Somit $11 \text{ €/Jahr/qm} = 0,917 \text{ €/Monat/qm} = 91,70 \text{ € jeWohnung}$.

V beauftragt A mit der Vorbereitung der Maßnahme und erfragt bei R, wie die Mieterhöhung vorbereitet werden muss.

V erfährt, dass er zweigleisig vorgehen muss - zunächst die Ankündigung vor der Durchführung der Arbeiten und später die Mieterhöhung

Mieterhöhung nach Modernisierung

Vermieter

- Ankündigung in Textform
- mind. 3 Monate vor Beginn (Zugang beweisen)
- Inhalt
 - voraussichtlicher Beginn, voraussichtliche Dauer, Art und Umfang, Angaben zur Nachhaltigkeit, Einsparung, etc.
(Wärmedurchgangskoeffizienten, Verbrauchswertvergleich, etc.)
 - voraussichtliche Mieterhöhung als Betrag
- Hinweis auf Härtewiderrspruch nach § 555 d BGB

Mieter:

- Widerspruch gegen Maßnahme, wenn Härtefall (Frist bis 1 Monat nach Erhalt der Ankündigung)
- Widerspruch gegen die Mieterhöhung, wenn Härtefall (Frist bis Beginn der Maßnahme)

Mieterhöhung nach Modernisierung

Härtefall? Duldung § 555 Abs. 2 BGB

- Der Mieter hat eine Modernisierungsmaßnahme zu dulden.
- Eine Duldungspflicht besteht nicht, wenn die Maßnahme für den Mieter, etc eine Härte bedeuten würde, 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. Die zu erwartende Mieterhöhung sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten bleiben bei der Abwägung im Rahmen der Duldungspflicht außer Betracht; sie sind nur nach § 559 Absatz 4 und 5 bei einer Mieterhöhung zu berücksichtigen

Mieterhöhung nach Modernisierung

Härtefall? Mieterhöhung § 559 Abs. 4 BGB

Die Mieterhöhung ist ausgeschlossen, soweit sie auch unter Berücksichtigung der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten für den Mieter eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Eine Abwägung nach Satz 1 findet nicht statt, wenn

1. die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wurde, der allgemein üblich ist, oder
2. die Modernisierungsmaßnahme auf Grund von Umständen durchgeführt wurde, die der Vermieter nicht zu vertreten hatte.

Mietrechtsänderungsgesetz 2013

Modernisierungsmaßnahme § 555b BGB

Durchführung

- Mieter muss Maßnahme dulden
 - Problem: Besitzschutzverfahren
- Minderungsausschluss für 3 Monate
 - nur, wenn Einsparung von Endenergie § 555 b Nr. 1 BGB
 - in allen anderen Fällen kein Minderungsausschluss!

Mieterhöhung

- Mieterhöhungsschreiben (2. Schreiben! Die Ankündigung allein reicht nicht)
- 11 % der Kosten nach Abzug der fiktiven Instandsetzungskosten
- Anrechnung von Drittmitteln
- Prüfung evtl. Härte widersprüche

Mieterhöhung nach Modernisierung

Erklärung und Wirkung der Mieterhöhung (559 b BGB):

- Textform
 - Berechnung der Mieterhöhung
 - Berechnung der Kosten, Abzüge, etc
 - Mieter schuldet höhere Miete ab 3. Monat nach Zugang des Mieterhöhungsverlangens
 - Verlängerung dieser Frist um 6 Monate, wenn die zu erwartende Mieterhöhung nicht oder nicht richtig mitgeteilt wurde oder die tatsächliche Mieterhöhung mehr als 10 % höher ausfällt als in der Ankündigung
- Sonderkündigungsrecht des Mieters – Mieterhöhung tritt nicht ein

Mieterhöhung nach Modernisierung

Die Mieterhöhung kann auch gesplittet werden, z.B.

- Aufzug, Fenster, Dämmung nach § 559 BGB
- Heizung als wohnwerterhöhendes Element im Rahmen einer ortsüblichen Vergleichsmiete

z.B. die Heizung führt zu einer Einordnung der Wohnung bei den Vergleichsmieten, die zu einer Erhöhung um 0,30 €/qm berechtigt.

10 Wohnungen a 100,00 qm * 0,30 €/qm = 30,00 € Whg/Monat, also 360,00 € jährlich.

Mieterhöhung nach Modernisierung

• Anbau von Balkonen	30.000,00 €
• Wärmedämmung	40.000,00 €
• Fenstererneuerung	40.000,00 €
• Aufzug	50.000,00 €
gesamt	160.000,00 €
<u>abzgl. Instandsetzung</u>	<u>40.000,00 €</u>
<u>abzgl Fördermittel</u>	<u>20.000,00 €</u>
Gesamt	100.000,00 €

$100.000,00 * 11\% = 11.000 \text{ € umlegbar} = 11 \text{ €/qm}$

10 Wohnungen a 100,00 qm * 11 €/qm/Jahr

Mieterhöhung 0,9167 € qm/Monat = 91,67 €

Mieterhöhung nach Modernisierung

Vergleich

- Mieterhöhung nach 559 BGB
 - 91,67 €/ Monat = 1.100,00 € / Jahr
- Mieterhöhung gesplittet
 - 121,67 €/ Monat = 1.460,04 € / Jahr

Insbesondere der Instandsetzungsanteil „verschiebt“ die Berechnung, daher empfiehlt sich, auch eine etwaige Aufteilung prüfen.

Mieterhöhung nach Modernisierung

Alternative:

§ 555 f BGB Vereinbarungen über Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen

Die Vertragsparteien können nach Abschluss des Mietvertrags aus Anlass von Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen Vereinbarungen treffen, insbesondere über die zeitliche und technische Durchführung der Maßnahmen, Gewährleistungsrechte und Aufwendungsersatzansprüche des Mieters, künftige Höhe der Miete.