

# Modernisierungsankündigung und Umlage

1

## **Vortrag im Rahmen des ddiv**

Rechtsanwalt Stephen Lietz

Hagen Rechtsanwälte

Kurfürstendamm 36

10719 Berlin

[slietz@ra-hagen.de](mailto:slietz@ra-hagen.de)

# Modernisierungsankündigung und Umlage

2

- - Begriff der Modernisierung
- - Modernisierungstatbestände
- - modernisierende Instandsetzung
- - Modernisierungsankündigung
- - Duldung
- - Mieterhöhung
- - anrechenbare Kosten
- - Erhöhungserklärung
- - modernisierende Instandsetzung

# Modernisierungsankündigung und Umlage

3

- Was bedeutet Modernisierung?
- - nicht: Instandsetzung / Instandhaltung (§555a BGB)
- - Grenzbereich „modernisierende Instandsetzung“
- - sieben Arten der Modernisierung

# Modernisierungsankündigung und Umlage

4

## Abgrenzung von Erhaltungsmaßnahmen (§ 555a BGB)

Maßnahmen, die zur Instandhaltung und Instandsetzung der Mietsache erforderlich sind.

# Modernisierungsankündigung und Umlage

5

- **§ 555b BGB** bauliche Veränderungen
- - durch die Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung)
- - Einsparung nicht erneuerbarer Primärenergie
- - nachhaltige Reduzierung Wasserverbrauch
- - Nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswertes der Mietsache
- - Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer
- - Durchführung auf Grund von Umständen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat
- - Schaffung neuen Wohnraums

# Modernisierungsankündigung und Umlage

6

- Modernisierende Instandsetzung
  - - ist zunächst Instandsetzung
  - - hinzu kommt der modernisierende Aspekt
  
- z.B.: Fassade ist verschlissen, rissig, blättert ab, ist also instandsetzungsbedürftig. Vermieter entschließt sich, in diesem Zuge eine Wärmedämmung anzubringen.

# Modernisierungsankündigung und Umlage

7

- Modernisierungsankündigung
- - drei Monate vor Baubeginn in Textform ankündigen
- (§ 555c BGB, § 126b BGB)
  - - Papier, Computerfax, Email, SMS
  - - alle Medien, die dauerhaft bei dem Adressaten gespeichert werden können
  - - Einverständnis bei Verwendung von
  - elektronischen Daten sollte sicher gestellt sein.

# Modernisierungsankündigung und Umlage

8

- Was gehört in die Ankündigung hinein?
  - - Art und voraussichtlicher Umfang der Maßnahme
  - - Voraussichtlicher Beginn der Maßnahme
  - - Voraussichtliche Dauer der Maßnahme
  - - Betrag der voraussichtlichen Mieterhöhung
  - - Betrag der voraussichtlich künftigen Nebenkosten
  - - Form und Frist des Härteeinwandes des § 555d Abs. 3 BGB



# Modernisierungsankündigung und Umlage

9

- Bagatellmaßnahmen müssen nicht angekündigt werden. (§ 555c Abs. 4 BGB)

„Maßnahme, die nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden ist.“

# Modernisierungsankündigung und Umlage

10

- Ordnungsgemäße Ankündigung führt zur Duldungspflicht des Mieters (§ 555d Abs. 1 BGB)

aber

Nicht ordnungsgemäße Ankündigung führt dazu, dass Mieter Maßnahmen in der Wohnung nicht dulden muss (LG Berlin, GE 2013, 468)

# Modernisierungsankündigung und Umlage

11

- Mieter muss die Modernisierung nicht dulden, wenn die Maßnahme für ihn eine unzumutbare Härte darstellt. (§555d Abs. 2 BGB)
  - - Fenstereinbau im Winter (AG Köln, WuM 1975,225)
  - - umfangreiche Modernisierung einer kleinen Wohnung eines alten Mieters (LG Berlin, GE 1983,1067)
  - - Behinderung des Mieters
  - - Einnahmeausfall über neun Monate bei Geschäftsraummiete (BGH XII ZR 126/11)

# Modernisierungsankündigung und Umlage

12

- Der Mieter muss sich – in Textform - auf diese Härtegründe bis zum Ablauf des Monats berufen, der auf die Modernisierungsankündigung folgt.
- ( § 555d Abs. 3 BGB)

# Modernisierungsankündigung und Umlage

13

## Mieterhöhung nach Modernisierung - § 559 BGB

Vermieter kann die jährliche Miete um 11% der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen (§559 Abs. 1 BGB)

- Keine Bindung an ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB

# Modernisierungsankündigung und Umlage

14

- Es handelt sich um eine einseitige Mieterhöhungserklärung, **nicht** um eine Aufforderung zur Zustimmung, wie in § 558 BGB
- Kein Bindung an die ortsübliche Vergleichsmiete

# Modernisierungsankündigung und Umlage

15

- § 559 b BGB
  - Textform
  - Mieterhöhung wird berechnet und erläutert.
  - Wirkung mit Beginn des dritten Monats, nach Zugang der Erklärung
  - Sofern nicht ordnungsgemäß angekündigt wird oder die tatsächliche Mieterhöhung um mehr als 10 % von der angekündigten Erhöhung abweicht, verlängert sich die Frist um weitere sechs Monate

# Modernisierungsankündigung und Umlage

16

- **Berücksichtigt werden können**
  
- - Materialkosten
- - Lohnkosten für Handwerker
- - Baunebenkosten (Architekt,  
Bauantragskosten,  
Baustelleneinrichtungskosten.....)



# Modernisierungsankündigung und Umlage

17

- Nicht berücksichtigt werden können
  - - Finanzierungs- und Kapitalbeschaffungskosten
  - - nicht notwendige Architektenkosten
  - - Drittmittel gemäß § 559a Abs. 2 BGB

# Modernisierungsankündigung und Umlage

18

- Kosten, die mehrere Wohnungen betreffen, (Fahrstuhl, Zentralheizung.....) sind angemessen - nach billigem Ermessen - zu verteilen.
  - ▣ - Maßstab der Verteilung der Wohnflächen
  - ▣ - konkrete Fensterkosten der Wohnung
  - ▣ - Gebrauchsvorteil der einzelnen Wohnung

# Modernisierungsankündigung und Umlage

19

- Modernisierende Instandsetzung
- Vermieter muss eine Aufteilung zwischen bereits fälligen Instandsetzungskosten und Modernisierungskosten vornehmen. Nur der auf die Modernisierung entfallende Kostenanteil ist umlegbar. (§ 559 Abs. 2 BGB)

# Modernisierungsankündigung und Umlage

20

- - ggfs. muss der Modernisierungsanteil geschätzt werden. Die Schätzung ist im Rahmen der Mieterhöhungserklärung an den Mieter beizufügen.
- Soweit möglich sollte ein Kostenvoranschlag für die reinen Instandsetzungsarbeiten vorgelegt werden.

# Modernisierungsankündigung und Umlage

21

- 2. Härteeinwand des Mieters (§ 559 Abs.4 BGB)
- - Abwägung zwischen wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit des Mieters im Vergleich zu den wirtschaftlichen Vorteilen, die er durch die Modernisierung erfährt.

# Modernisierungsankündigung und Umlage

22

## Geplante Änderungen durch Mietrechtsreform 2018

1. Umlage von 8 % der Modernisierungskosten
2. Kappungsgrenze von 3,-- € / m<sup>2</sup>
3. Vereinfachtes Umlageverfahren bei modernisierender Instandsetzung, sofern Gesamtkosten nicht 10.000,00 € übersteigen

# Modernisierungsankündigung und Umlage

23

Herzlichen Dank für  
Ihre Aufmerksamkeit