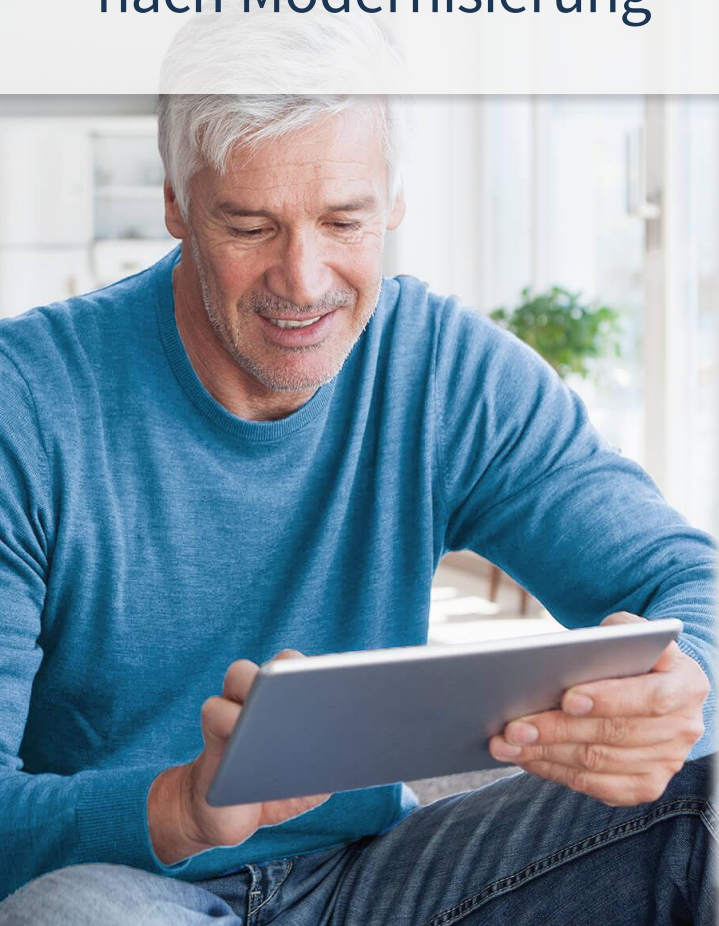


Mieterhöhung nach Modernisierung



Kennen Sie den Wert Ihrer Immobilie?

Sehen Sie den Preis jeder Immobilie in Ihrer Nachbarschaft.

Immobilienpreise anzeigen

- ✓ Aktueller qm-Preis jeder Immobilie
- ✓ Wertentwicklung der letzten 3 Jahre
- ✓ Kostenlos und ohne Anmeldung

www.preisatlas.de

Haben Sie eine Frage?

☎ 0800 - 5 800 555

✉ kontakt@homeday.de

Über Homeday

Homeday ist ein technologie-getriebenes Maklerunternehmen und schafft für Verkäufer und Käufer ein bisher nicht dagewesenes Kundenerlebnis. Homeday-Makler unterstützen Immobilienverkäufer und Käufer bundesweit. Dabei verknüpft Homeday innovative Technologie mit einzigartiger Immobilienbewertungsexpertise und professioneller, persönlicher Beratung.



Mieterhöhung nach Modernisierung

Hinweisblatt für Vermieter

Eine Mieterhöhung nach Modernisierung kommt für Sie als Vermieter in Betracht, wenn:

1. eine Modernisierungsmaßnahme nach § 555 b Nr. 1, 3, 4, 5 oder 6 BGB von Ihnen an der Mietsache vorgenommen wurde

und

2. keine Umstände vorliegen, die eine Mieterhöhung unzumutbar erscheinen lassen.

Allgemeine rechtliche Hinweise

1. Recht zur Mieterhöhung

Nach § 559 BGB hat der Vermieter das Recht, nach einer Modernisierung (zu deren Duldung der Mieter in der Regel gesetzlich verpflichtet ist, vgl. § 555 d BGB, es sei denn es liegt ein Härtefall nach § 555 d II S. 1 BGB vor) die Miete zu erhöhen, vorausgesetzt es fand eine Modernisierung im Sinne des § 555 b Nr. 1, 2 – 6 BGB statt. Das bedeutet, dass es in der Regel tatsächlich zu einer Verbesserung des Wohn- bzw. Gebrauchswert der Mietsache oder zur Einsparung von Energie bzw. Wasser gekommen sein muss. Nur dann profitiert der Mieter selbst von der Modernisierung, wodurch die Mieterhöhung gerechtfertigt werden kann. Im Übrigen ist die Mieterhöhung nur dann zulässig, wenn der Vermieter sie aufgrund von Umständen vornehmen musste, die er selbst nicht zu vertreten hat (z.B. Gesetzespflicht).

2. Einschränkung des Rechts

Das Recht zur Mieterhöhung kann unter gewissen Umständen eingeschränkt bzw. ausgeschlossen sein. Dies ist besonders dann der Fall, wenn die Kostensteigerung für den Mieter eine Härte darstellt, die nach Abwägung aller Interessen unzumutbar erscheint. Die Umstände dafür hat der Mieter anzukündigen und zu beweisen, indem er von seinem Widerspruchsrecht Gebrauch macht (Näheres unter Nr. 3 der Einzelhinweise „Widerspruchsrecht des Mieters“). Außerdem ist das Mieterhöhungsrecht bei Vorliegen einer Staffelmiete gänzlich ausgeschlossen und bei Vereinbarung einer Indexmiete nur dann möglich, wenn die Modernisierung aufgrund von Umständen erfolgt, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, vgl. § 557 b II S. 2 BGB.

Einzelhinweise

1. Modernisierungsmaßnahme

Unter einer zur Mieterhöhung berechtigenden Modernisierungsmaßnahme versteht man eine bauliche Veränderung, die dazu führt, dass Wasser bzw. Energie gespart wird, der Gebrauchswert der Mietsache steigt oder sich die Mietsache generell in einem verbesserten Zustand befindet. Dem steht es gleich, wenn der Vermieter die Modernisierung aufgrund von Umständen durchführen musste, die er selbst nicht zu vertreten hat. Die möglichen Alternativen sind in § 555 b Nr. 1, 3, 4, 5 und 6 BGB festgelegt.

Reine Instandsetzungs- und -haltungsmaßnahmen werden nicht unter den Begriff der Modernisierung gefasst, da diese lediglich zum allgemeinen Erhalt des ordnungsgemäßen Zustands eines Mietobjekts beitragen, zu dem der Vermieter ohnehin verpflichtet ist. Ihre Kosten können deswegen auch nicht im Wege der Mieterhöhung berücksichtigt werden (Näheres unter Nr. 6 der Einzelhinweise „Berechnung der Kosten“).

Achtung: Modernisierungsmaßnahmen nach § 555 b BGB berechtigen aber auch nur dann zur Mieterhöhung, wenn sie tatsächlich vom Vermieter, und nicht etwa vom Mieter oder anderen Personen veranlasst und durchgeführt worden sind.

2. Ankündigung

Die Modernisierung muss mindestens 3 Monate vor Beginn angekündigt werden (andernfalls darf die geplante Mieterhöhung erst verspätet eintreten). Dadurch soll dem Mieter die Möglichkeit eingeräumt werden, der Modernisierung an sich bzw. der geplanten Mietsteigerung wegen vorliegender Härte zu widersprechen oder sogar den Mietvertrag zu kündigen, um der Mieterhöhung in jedem Falle zu entgehen. Keinem Mieter kann es zugemutet werden, eine Kostenerhöhung ohne Ausweichmöglichkeiten hinzunehmen. Deswegen sollte auch durch die Ankündigung auf das Recht zum Widerspruch (und ggfs. zur Kündigung) einschließlich der Form- und Fristanforderungen hingewiesen werden, vgl. §§ 555 c, II, d III S. 1 BGB. Bei Unterlassen eines Hinweises bleibt die Ankündigung zwar wirksam, der Mieter kann dann aber ohne Form- und Fristvoraussetzungen jederzeit Widerspruch erheben. In der Ankündigung ist sodann auf Art, Umfang, Beginn und Dauer der Modernisierungsmaßnahmen einzugehen. Außerdem müssen sowohl die zu erwartende Mietsteigerung als auch die geplante Auswirkung auf die Nebenkosten benannt werden. Ist die später tatsächlich eintretende Mietsteigerung höher als die angekündigte, ist die Ankündigung also inhaltlich fehlerhaft, tritt die Mietsteigerung wie bei komplett fehlender Ankündigung erst verspätet ein. Wird der Grund für die Modernisierung nicht schon durch die Ankündigung deutlich, so ist auch dieser nachvollziehbar mit einer Auflistung der Vorteile für den Mieter darzustellen.

Achtung: Für Bagatellmaßnahmen gilt die Ankündigungspflicht nicht. Darunter werden solche Maßnahmen gefasst, die einen nur unerheblichen Einfluss auf die Mietsache haben und die Miete nur unwesentlich erhöhen.

Die Ankündigung selbst ist in Textform zu verfassen. Nach § 126 BGB bedeutet dies, dass sie als lesbare dauerhafte Erklärung wiedergegeben werden muss, aus der hervorgeht, wer Ersteller des Dokuments ist. Eine eigenhändige Unterschrift muss anders als bei der Schriftform zwar nicht vorliegen, ist aber aus Beweissicherungsgründen zu empfehlen.

3. Widerspruchsrecht des Mieters

Der Mieter kann der Mieterhöhung bei Vorliegen eines Härtefalls widersprechen. Nach Ankündigung der Modernisierungsmaßnahme hat er bis zum Ablauf des Monats, der auf den Monat folgt, in dem die Ankündigung zugegangen ist, Zeit, um dem Vermieter entsprechende Gründe für einen Härtefall mitzuteilen, die eine Mieterhöhung nicht zumutbar erscheinen lassen. Der Vermieter muss diese dann berücksichtigen und die Modernisierung bzw. Mieterhöhung unterlassen bzw. beschränken.

Eine Härte ist anzunehmen, wenn die Lebensbedingungen des Mieters spürbar beschränkt werden, etwa weil die Kosten für die sonstige Lebensführung kaum noch tragbar sind. Dabei ist auch zu berücksichtigen, ob die Kosten für die Modernisierung an sich in einem angemessenen Verhältnis zu den Kosten der Verbesserung stehen. Bei einer Luxussanierung, die zu einer unverhältnismäßig hohen Miete führt, auf die sich der Mieter bei Abschluss des Mietvertrages nicht eingelassen

sen hätte, ist jedenfalls in der Regel von einem Härtefall auszugehen. Ein Härtefall wird wiederum dann gänzlich außer Betracht gelassen, wenn der Vermieter mit der Modernisierungsmaßnahme lediglich den üblichen Standard (wie bei 2/3 der Haushalte) hergestellt hat oder wenn er die Modernisierung aufgrund von Umständen, die er selbst nicht zu verantworten hat, vornehmen musste.

4. Kündigungsrecht des Mieters

Dem Mieter steht aufgrund der geplanten Mieterhöhung auch ein Sonderkündigungsrecht zu, um ihn zu ermöglichen, günstigeren Wohnraum zu finden und so der Preissteigerung zu entfliehen. Nach der Ankündigung darf er von seinem Recht zur Kündigung Gebrauch machen. Die Kündigung muss wie der Widerspruch bis zum Ablauf des Monats erfolgen, der auf den Monat, in dem das Ankündigungsschreiben zugegangen ist, folgt. Die Kündigung wird dann bindend mit Ablauf des übernächsten Monats, sodass die Mieterhöhung den kündigenden Mieter nicht mehr betrifft vgl. § 561 I BGB. Das Kündigungsrecht gilt, selbst wenn es vertraglich grundsätzlich ausgeschlossen ist.

5. Mieterhöhung

Die Mieterhöhung selbst ist allen betroffenen Mietern nochmals in einem gesonderten Schreiben mitzuteilen. Die Erhöhung der Kosten ist nachvollziehbar darzulegen und in einer für den Mieter verständlichen Art und Weise zu berechnen. Das bedeutet, dass die durchgeführten Modernisierungsarbeiten einzeln aufgeführt, deren Kosten aufgeschlüsselt und sodann auf den Mieter individuell umgelegt werden müssen. Dabei muss auch erklärt werden, welche Kostenanteile auf Erhaltungsmaßnahmen fallen, die nicht vom Mieter zu tragen sind, und welche Kosteneinsparungen ggfs. zu berücksichtigen sind. Das Schreiben an sich unterliegt der Textform gemäß §§ 559 b I S. 1, 126 b BGB. Aus Beweissicherungsgründen sollte es aber mit einer Unterschrift versehen als Original ausgegeben werden. Die Erhöhung tritt mit Beginn des 3. Monat nach dem Zugang des Mieterhöhungsschreibens ein. Wie bereits erwähnt verschiebt sich dieser Termin um 6 Monate, wenn die Ankündigung fehlte bzw. nicht ordnungsgemäß war oder die gestiegenen Kosten mehr als 10 % höher sind als in der Ankündigung. Nicht unbedingt original.

6. Berechnung der erhöhten Miete

Der Vermieter kann 11 % der Modernisierungskosten auf die Jahresnettokaltmiete des Mieters anrechnen (wobei die Erhöhung höchstens das Doppelte der Kostenersparnis ausmachen darf). Modernisierungskosten umfassen die reinen Baukosten samt Baunebenkosten. Dazu gehören alle Kosten, die unmittelbar mit einer baulichen Maßnahme zusammenhängen, wie z.B. Materialkosten oder Handwerkerlöhne, eventuell auch durch die Modernisierung verursachte Mehrkosten (nicht aber die Mehrkosten für Mietausfall, da dieser nur mit der Gebrauchsbeeinträchtigung zusammenhängt), allerdings keine Verwaltungskosten und keine Finanzierungsbeschaffungsgebühren. Durch Eigenleistung entstandene Baukosten sind dabei genauso zu berücksichtigen wie die einer Fachfirma. Maßgeblich sind aber immer nur die tatsächlich entstandenen sowie die wahrhaftig erforderlichen Kosten.

Was nicht mit in die eigentlichen Modernisierungskosten einberechnet wird, sind die Instandsetzungs- und -haltungskosten, die dazu beitragen, nach der Modernisierung den ursprünglichen Zustand der Mietsache wiederherzustellen. Diese gehen gänzlich zu Lasten des Vermieters, da es dessen Pflicht ist, den ordnungsgemäßen Zustand und Gebrauch der Mietsache zu gewährleisten. Idealerweise werden diese Kosten eigens in der Rechnung aufgeführt und als Abzugsposten

gekennzeichnet. Falls kein konkreter Betrag benannt werden kann, muss eine Schätzung auf Grundlage gegenwärtiger Preise herhalten.

Außerdem nicht anzurechnen sind Finanzierungshilfen für den Vermieter, da es unbillig wäre diese dem Vermieter, nicht aber dem Mieter zugutekommen zu lassen. Wird eine Modernisierung z.B. durch öffentliche Fördermittel oder Zuschüsse Dritter unterstützt, sind diese Förderkosten von den Kosten für die Modernisierung abzuziehen. Eine Ermäßigung von Zinsen muss ebenfalls angerechnet werden.

7. Umlegung der Kosten (nur relevant, wenn mehr als ein Mieter von der Modernisierung betroffen ist)

Die Kosten der Modernisierung sind sachgerecht auf den Mieter zu übertragen. Sind mehrere Mietparteien in einem Mehrfamilienhaus von der Maßnahme betroffen, so muss eine Umlegung auf jeden einzelnen Mieter stattfinden. Falls in jeder Wohnung grundsätzlich dieselben Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden, ist die Umlegung relativ unkompliziert. In diesem Fall muss lediglich eine Berechnungsgrundlage (z.B. Größe Wohnung in qm, Anzahl der Fenster) für jede Maßnahme bestimmt werden, die herangezogen wird, um die Kosten an jede Wohnung anzupassen. Fallen unterschiedliche Maßnahmen an, sind die Kosten je nach Umfang der Maßnahmen für jede Wohnung einzeln zu ermitteln. Zu berücksichtigen ist dabei außerdem, ob der Profit einiger Mieter höher zu bewerten ist als der anderer. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn bei Einbau eines Fahrstuhls der Mieter in der obersten Etage mehr Vorteile durch die Modernisierung hat als derjenige, der im Erdgeschoss wohnt.

Zu beachten: Alternativ kann der Vermieter nach einer Modernisierung auch eine Anhebung der Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete einer entsprechenden modernisierten Mietsache vornehmen. Die bessere energetische Ausstattung bzw. der höhere Wohn- oder Gebrauchswert werden dann im Rahmen des Mietspiegels berücksichtigt. Unterschied hierbei ist, dass es keiner vorherigen Ankündigung bedarf. Allerdings unterliegt selbstverständlich auch diese Mieterhöhung gewissen Grenzen (Näheres unter „Mieterhöhung auf ortsübliche Miete“)

[Absender bzw. Vermieter]

[Straße, Hausnummer]

[Postleitzahl, Ort]

[Empfänger bzw. Mieter]

[Straße, Hausnummer]

[Postleitzahl, Ort]

[Ort, Datum]

Betreff: Ankündigung einer Modernisierung

Sehr geehrte(r) Frau/Herr _____,

mit Mietvertrag vom _____ vermiete(n) ich/wir an Sie die Mietsache in [Straße, Hausnr., PLZ, Ort, ggf. Etage, Lage, Wohnungsnr.]. Diese Mietsache soll nun modernisiert werden. Im Einzelnen steht/stehen folgende Arbeit(en) ab dem _____ an:

1. _____
2. _____
3. _____

Diese Maßnahme(n) wird/werden voraussichtlich _____ Tage/Wochen/Monate dauern.

Grund und Zweck für die Modernisierung sind folgende (§ 555 b Nr. 1, 3, 4, 5 oder 6):

Aufgrund dieser Modernisierung nach § 555 b Nr. _____ BGB steht mir/uns das Recht nach § 559 BGB zur Mieterhöhung zu. Die monatliche Miete wird deswegen zukünftig um voraussichtlich _____ Euro erhöht werden. Außerdem werden die Nebenkosten um voraussichtlich _____ Euro steigen. Eine konkrete und detaillierte Berechnung der Kosten werden Sie nach Abschluss der Modernisierung erhalten. Ich/Wir weise(n) Sie darauf hin, dass Sie der Mieterhöhung bei Vorliegen von besonders gravierenden Umständen, die bei Abwägung der beiderseitigen Interessen eine Mieterhöhung als unzumutbar erscheinen lassen, bis zum Ablauf des nächsten Monats nach Zugang dieser Ankündigung widersprechen können.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr Vermieter

[Absender bzw. Vermieter]

[Straße, Hausnummer]

[Postleitzahl, Ort]

[Empfänger bzw. Mieter]

[Straße, Hausnummer]

[Postleitzahl, Ort]

[Ort, Datum]

Betreff: Mieterhöhung nach Modernisierung

Sehr geehrte(r) Frau/Herr _____,

mit Mietvertrag vom _____ vermiete(n) ich/wir an Sie die Mietsache in [Straße, Hausnr., PLZ, Ort, ggf. Etage, Lage, Wohnungsnr.]. Mit Schreiben vom _____ wurde Ihnen bereits angekündigt, dass das von Ihnen bewohnte Gebäude modernisiert wird. Im Einzelnen wurde(n) sodann folgende Arbeit(en) ab dem _____ ausgeführt:

1. _____
2. _____
3. _____

Damit wurde eine Modernisierung im Sinne des(/r) § 555 b I Nr. _____ BGB durchgeführt. Seit dem _____ ist die Modernisierung abgeschlossen.

Aufgrund der vorgenommenen Modernisierung bin/sind ich/wir gemäß § 559 BGB berechtigt, 11 % meines/ unseres Kostenaufwands auf Ihre Jahreskaltmiete umzulegen. Die Umlegung errechnet sich aufgrund folgender Kostenpositionen folgendermaßen:

1. Gesamtkostenaufwand

Maßnahme: _____
in Höhe von _____ Euro
(Kostenrechnung vom _____ der Firma _____ liegt in Kopie bei)

Maßnahme: _____
in Höhe von _____ Euro
(Kostenrechnung vom _____ der Firma _____ liegt in Kopie bei)

Maßnahme: _____ in Höhe von _____ Euro
(Kostenrechnung vom _____ der Firma _____ liegt in Kopie bei)

Gesamtkostenaufwand: _____ Euro

2. Instandsetzungskosten

Aufgrund der notwendig gewordenen Instandsetzungsmaßnahme(n) ist der damit verbundene Kostenaufwand in Höhe von _____ Euro vom Gesamtkostenaufwand abzuziehen. Somit ergibt sich für die Modernisierung ein anrechenbarer Kostenaufwand in Höhe von _____ Euro.

3. Umlegung der Kosten (nur relevant, wenn mehr als ein Mieter von der Modernisierung betroffen ist)

Der Kostenaufwand für Maßnahme(n) Nr. _____ wird auf Grundlage der Wohnfläche des gesamten Gebäudes auf den einzelnen Mieter umgelegt.

Gesamtwohnfläche: _____ m²

Wohnfläche Ihrer Wohnung: _____ m² = _____ %

Ihr Anteil: _____ % von _____ Euro = _____ Euro

Der Kostenaufwand für Maßnahme(n) Nr. _____ wird auf Grundlage der Fläche der Fenster des gesamten Gebäudes auf den einzelnen Mieter umgelegt.

Gesamtfläche aller Fenster: _____ m²

Ihr Flächenanteil: _____ m² = _____ %

Ihr Anteil: _____ % von _____ Euro = _____ Euro

4. Gesamtkostenanteil

Ihr Gesamtkostenanteil berechnet sich somit auf insgesamt _____ Euro.

Davon 11 % ergibt einen Jahreskostenanteil von _____ Euro und einen entsprechenden Monatskostenanteil von _____ Euro.

Bisherige Kaltmiete: _____ Euro

Neue Kaltmiete: _____ Euro

Künftig zahlen Sie somit eine Nettokaltmiete in Höhe von _____ Euro, eine Vorauszahlung für Nebenkosten in Höhe von _____ Euro, sonstige Zuschläge in Höhe von _____ Euro und somit eine neue Gesamtmonatsmiete in Höhe von _____ Euro.

Die neue Gesamtmonatsmiete zahlen Sie ab dem dritten Monat, nachdem Sie dieses Schreiben erhalten haben, also ab dem _____.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr Vermieter

Vielen Dank für die Nutzung dieses Musterdokuments.

Bitte beachten Sie, dass die Homeday GmbH keine Haftung für den rechtlichen Bestand des Musterdokuments übernimmt. Das Dokument ist urheberrechtlich geschützt. Nachdrucke, Nachahmungen jeglicher Art, Vervielfältigungen sowie Verarbeitungen in elektronischen Systemen sind nicht gestattet.

Weitere nützliche Musterdokumente finden Sie unter: www.homeday.de/musterdokumente

Diese Services von Homeday könnten Sie auch interessieren:



Erfolgreicher Immobilienverkauf

Unsere Homeday-Makler erzielen den optimalen Preis für Ihre Immobilie.



Kostenlose Immobilienbewertung

Erhalten Sie kostenlos und unverbindlich eine ausführliche Bewertung Ihrer Immobilie.



Der Homeday-Preisatlas

Diese interaktive Karte zeigt Ihnen kostenlos den Preis jedes Wohnblocks in Deutschland.



Der Immobilien-Ratgeber

Erfahren Sie hier alles Wissenswerte rund um das Thema Immobilien.

Wir sind von Montag bis Samstag von 08:00-20:00 Uhr für Sie da.

Wir beraten Sie gerne in einem persönlichen Gespräch am Telefon oder bei Ihnen vor Ort.

0800 - 5 800 555
Für kostenfreie Anrufe.

kontakt@homeday.de
Für alle, die lieber schreiben.