

# Haack Partnerschaftsgesellschaft mbB

Rechtsanwälte, Steuerberater und Notare

## Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen

präsentiert von Herrn Marcus Haack

Rechtsanwalt und  
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Bad Homburg, den 18.03.2016

1. Allgemeine Voraussetzungen der Mieterhöhung nach § 559 Abs. 1 BGB
  - Anwendbarkeit, Ausschlussstatbestände
  - Maßnahme des Vermieters
  - Modernisierungsmaßnahmen nach § 555b BGB
  - Ankündigung nach § 555c BGB
  - Hinweis auf Härtegründe § 555d BGB
  - Sonderkündigung § 555e BGB
2. Berechnung der Mieterhöhung nach § 559 Abs. 1 BGB
  - Berücksichtigungsfähige Kosten
  - Abzug Erhaltungsmaßnahmen
  - Aufteilung der Kosten nach Wohnungen
  - Abzug von Drittmitteln
  - Ausschluss der Härtegründe
  - Form und Frist der Mieterhöhung nach § 559b BGB
3. Sonderkündigungsrecht nach Erhöhung § 561 BGB
4. Befristeter Minderungsausschluss § 536 Abs. 1a BGB
5. Modernisierungserhöhung und Mieterhöhung nach § 558 BGB
6. Mietpreisbremse § 556d ff. BGB
7. Modernisierungsvereinbarungen § § 555f, 557 BGB
8. Ausblick, Mietrechtsnovellierungsgesetz
9. Fazit





# 1. Allgemeine Voraussetzung

## 1.1 Mieterhöhung nach § 559 Abs. 1 BGB

### Übersicht

---

Voraussetzungen für eine Modernisierungserhöhung nach §559 BGB ist die Durchführung von baulichen Maßnahmen nach dem Katalog des §555b Nr. 1, 3, 4, 5 und 6 BGB, die entweder zu einer nachhaltigen Einsparung von Endenergie oder zu einer Verbesserung der Mietsache geführt haben.

Modernisierungsmaßnahmen nach §555b Nr. 2 BGB (nachhaltige Einsparung nicht erneuerbarer Primärenergie) und Nr. 7 (Schaffung neuen Wohnraums) sind zwar vom Mieter zu dulden, führen aber nicht zu einer Mieterhöhung nach §559 BGB.

**Siehe Anlage I**



# 1. Anlage 1

## 1.1 Rechtsgrundlagen

### Übersicht

---

#### §559 BGB, Mieterhöhungen nach

##### Modernisierungsmaßnahmen

- **Abs. 1:** Maßnahmen nach §555b Nr.1, 3-6 BGB, Erhöhung der Miete um 11%
- **Abs. 2:** Abgrenzung Erhaltungskosten, Schätzung
- **Abs. 3:** Aufteilung bei mehreren Wohnungen
- **Abs. 4:** Härtegründe
- **Abs. 5:** Ausschluss der Härtegründe

##### §559a BGB, Anrechnung von Drittmitteln

- Zuschüsse und Darlehen

##### §559b BGB, Geltendmachung der Erhöhung

- **Abs. 1:** Form und Inhalt
- **Abs. 2:** Frist (3 + 6 Monate)

##### §561 BGB, Sonderkündigung nach Mieterhöhung

- Ablauf des 2. Monats nach Zugang des übernächsten Monats.

##### §555a BGB, Erhaltungsmaßnahmen

#### §555b BGB, Modernisierungsmaßnahmen

- **Nr. 1:** Energetische Modernisierung
- **Nr. 3:** Reduzierung Wasserverbrauch
- **Nr. 4:** Gebrauchswert Erhöhung
- **Nr. 5:** Verbesserung der allg. Wohnverhältnisse
- **Nr. 6:** Maßnahmen, die nicht vom Vermieter zu vertreten sind

#### §555c BGB, Ankündigung Modernisierungsmaßnahmen

- 3 Monate vorher, Art und Umfang, Dauer und Qualität der Maßnahmen, Mieterhöhung, Hinweis auf Härtegründe

#### §555d BGB, Duldung von Modernisierungsmaßnahmen,

Härteeinwand und Ausschlussfrist für Härteeinwände

#### §555e BGB, Sonderkündigung des Mieters nach

Ankündigung

#### §555f BGB, Vereinbarung über Erhaltungs- und

Modernisierungsmaßnahmen



# 1. Allgemeine Voraussetzung

## 1.1 Mieterhöhung nach § 559 Abs. 1 BGB

### Anwendbarkeit und Ausschlussstatbestände

---

#### 1. §559 BGB ist nur bei Wohnraum anwendbar

**Merke:** Die Duldungspflichten für Modernisierungsmaßnahmen nach §555b BGB gelten aber über §578 Abs. 2 BGB auch für Gewerbemietverträge.

#### 2. Staffelmietvereinbarung

Gemäß §557a Abs. 2 S. 2 BGB sind bei Staffelmietvereinbarungen Erhöhung nach § 558 und nach §559 BGB während der Laufzeit der Staffel ausgeschlossen.

#### 3. Indexmietvereinbarung

Nach §557b Abs. 2 S. 2 BGB können Erhöhungen nach §559 BGB nur verlangt werden, sofern der Vermieter bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat (=§555b Nr. 6 BGB)

### Der Vermieter hat die Maßnahme durchgeführt = Bauherr

---

Durch geführt bedeutet, dass der Vermieter selbst Bauherr der Maßnahme ist, d.h., er hat die Maßnahme im eigenen Namen und auf eigene Rechnung durchgeführt.

#### Rechtsnachfolger

Die Erben können eine von dem Erblasser durchgeführte Modernisierungserhöhung durchführen

(§ 1922 BGB Gesamtrechtsnachfolge)

Der Erwerber tritt gemäß §566 BGB mit Eintrag in das Mietverhältnis ein.

Hat der Erwerber bereits vor Eintragung im Grundbuch Maßnahmen durchgeführt, sind diese Kosten nicht nach §559 umlegbar.



# 1. Allgemeine Voraussetzung

## 1.1 Mieterhöhung nach § 559 Abs. 1 BGB

### Modernisierungsmaßnahmen nach § 555b BGB

#### Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen

- Bauliche Veränderungen können in der Wohnung des Mieters, am Gebäude und auf dem Grundstück durchgeführt werden.
- Bauliche Veränderungen / Maßnahmen müssen nach Beginn des Mietverhältnisses begonnen werden.

#### Abgrenzung zu §555a BGB

- Erhaltungsmaßnahmen sind alle Maßnahmen, die zur Instandhaltung (Wartung) und zur Instandsetzung (Reparatur) der Mietsache dienen.

Diese sind vom Mieter zu dulden, berechtigen aber nicht zu einer Mieterhöhung. Die laufenden Kosten werden gegebenenfalls mit den Betriebskosten umgelegt.

Bauliche Maßnahme ist häufig Modernisierung und Erhaltungsmaßnahme

- Keine Luxusmodernisierung
- Keine öffentliche Erschließungsmaßnahmen



# 1. Allgemeine Voraussetzung

## 1.1 Mieterhöhung nach § 559 Abs. 1 BGB

### **Modernisierungsmaßnahmen nach § 555b BGB**

---

#### **Die einzelnen Modernisierungsmaßnahmen nach §555b Nr. 1, 3-6, BGB**

Die einzelnen Modernisierungsmaßnahmen stehen nicht in einem Ausschließlichkeitsverhältnis.

#### **Energetische Modernisierung nach §555b Nr. 1 stellt auf die nachhaltige Einsparung von Endenergie ab.**

- Def.: Endenergie ist diejenige Energie, die dem Gebäude zugeführt wird. Maßgeblich ist hierbei die Übergabe an der Schnittstelle zur Gebäudehülle.

#### **Beispiele für Einsparung von Endenergie**

- Austausch alter Heizungsanlagen durch effizientere Anlagen.
- Maßnahmen zur Verbesserung des Nutzungsgrades einer Heizungsanlage.  
(intelligente Steuerungstechnik, mechanischer Druckausgleich)
- Wärmedämmung
- Einbau von Wärmerückgewinnung und Lüftungsanlagen
- Installation von Solaranlagen zur Warmwasseraufbereitung
- Fotovoltaik und Windkraftanlagen, wenn die gewonnene Energie in das Hausnetz eingespeist wird.

**Bei der Einsparung von Endenergie durch die (bislang) fehlende Kappungsgrenze kommt es bei der Mieterhöhung nach §559 BGB nicht auf die Wirtschaftlichkeit der Energiesparmaßnahmen an.**



# 1. Allgemeine Voraussetzung

## 1.1 Mieterhöhung nach § 559 Abs. 1 BGB

### Modernisierungsmaßnahmen nach § 555b BGB

#### Modernisierungsmaßnahmen nach §555b Nr. 3, 4 und 5 BGB

- Nachhaltige **Reduzierung des Wasserverbrauchs** (Nr. 3)

Beispiele:

- Zisternen, Einbau von Wasserrohren, etc.

- Nachhaltige **Erhöhung des Gebrauchswerts der Mietsache** (Nr. 4) / die **die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern** (Nr. 5)

Bauliche Veränderung, die den Gebrauchswert und die Substanz von Räumen oder Gebäudeteilen erhöht.  
Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse bezieht sich auch auf Wohnumweltverbesserung.

Maßstab der Bewertung ist, ob der Wohnwert nach der allgemeinen Verkehrsanschauung verbessert wird.

- Zuschnitt der Wohnung, Einbau von abgeschlossenen Sanitäreinrichtungen und Kochmöglichkeiten,
- Verbesserung des Schallschutzes,
- Der Belichtung und der Belüftung,
- Maßnahmen zur Erhöhung der Sicherheit (Absperrgitter, Türspion etc.),
- Anbau von Balkonen,
- Errichtung eines Kinderspielplatzes, Waschküche, Müllboxen

**Exkurs** - Rauchmelder (Verbesserungsmaßnahme nach §555b Nr. 5 BGB)





# 1. Allgemeine Voraussetzung

## 1.1 Mieterhöhung nach § 559 Abs. 1 BGB

### Modernisierungsmaßnahmen nach § 555b BGB

---

#### Modernisierungsmaßnahmen nach §555 Nr. 6 BGB

Modernisierungsmaßnahmen, die aufgrund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat.

Neu eingeführte Maßnahmen der Wohnungswirtschaft, die durch Gesetz, Verordnung oder gemeindliche Satzung dem Vermieter auferlegt werden.

**Beispiel:** Wärmehähler für die Erfassung des verbrauchten Warmwasser (§9 Abs. 2 S. 1 HeizkostenV), Verpflichtung aus der EnEV, Verpflichtungen aus der Landesbauordnung (Rauchwarnmelder).

Hierzu gehören nicht bauliche Erschließungsmaßnahmen und die damit verbundenen Erschließungsbeitragskosten.



# 1. Allgemeine Voraussetzung

## 1.1 Mieterhöhung nach § 559 Abs. 1 BGB

### Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen nach § 555c BGB

---

#### Form, Frist und Umfang der Maßnahme nach §555c Abs. 1 BGB

- **spätestens drei Monate vor Beginn der Bauarbeiten anzukündigen.**

Hierbei handelt es sich um **eine Mindestfrist**. Die Frist muss für den Mieter bestimmbar sein.

Verzögerungen sind mitzuteilen. Im Zweifel Wiederholung der Ankündigung.

- **In Textform (§126b BGB) anzukündigen.**
- **Art und Umfang der Modernisierungsankündigungen** sind in wesentlichen Zügen darzustellen, Hier muss trotz der Formulierung „in wesentlichen Zügen“ **so genau und so umfangreich wie möglich** vorgetragen werden.

**Bsp.:** Beim Einbau eines Badezimmers: „neue“ Aufteilung der Wohnung und die konkrete Ausstattung mitteilen, Anbau Balkon: Pläne über den Zugang, Austausch von Fenstern: ggf. neuen Standort von Heizkörpern mitteilen.

- Voraussichtlichen **Beginn und die voraussichtliche Dauer** der Modernisierungsmaßnahme.
- Der zu erwartende Betrag der **Mieterhöhung**, gegebenenfalls die **künftigen Betriebskosten**
- Hinweis auf Form und Frist der **Härtegründe**
- Hinweis auf **energetische Qualität** der Maßnahme

Siehe **Muster 2**, Ankündigung einer Modernisierungsmaßnahme nach §555b BGB.



# 1. Allgemeine Voraussetzung

## 1.1 Mieterhöhung nach § 559 Abs. 1 BGB

### Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen nach § 555c BGB

---

#### Darstellung der energetischen Einsparung

Bei energetischen Maßnahmen (Nr. 1 und 2) kann der Vermieter nach §555c Abs. 3 BGB hinsichtlich der nachhaltigen Einsparung von Endenergien auf **allgemein anerkannte Pauschalwerte Bezug nehmen.**

**Bekanntmachung der Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohngebäudebestand.**

#### In Tabelle 2

Befinden sich nach Baualtersklasse und Bauteilen aufgeteilt, die pauschalen Wärmedurchgangskoeffizienten von nicht gedämmten Bauteilen.

#### In Tabelle 3

Wärmedurchgangskoeffizient für die nachträgliche Dämmung der aufgetragenen Bauteile.

#### Tabelle 5

Befasst sich mit Anlagentechnik und den auf die jeweilige Nutzfläche entfallenden Energieverbrauch.

Die Tabelle finden Sie unter [www.bbsr-energieeinsparung.de](http://www.bbsr-energieeinsparung.de) (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung)

**Eine konkrete Wärmebedarfsberechnung ist – so der BGH bereits im Urteil vom 12.03.2013, VIII ZR 175/02 – weder der Ankündigung, noch der Mieterhöhung beizufügen.**

Trotz dieser vereinfachten Darstellungsmöglichkeit sollten diese Angaben durch Ingenieure, Architekten, Angabe der Hersteller geprüft oder erstellt werden.



# 1. Allgemeine Voraussetzung

## 1.1 Mieterhöhung nach § 559 Abs. 1 BGB

### Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen nach § 555c BGB

#### Angabe der Mieterhöhung und der Betriebskosten

**Beabsichtigt der Vermieter eine Mieterhöhung**, kann diese in Höhe von 11% der anzurechnenden Kosten jährlich auf den Mieter umgelegt werden.

Mitzuteilen ist die monatliche Erhöhung in Euro, keine prozentualen Angaben.

Bei den **Betriebskosten** ist zwischen den verbrauchsabhängigen und den verbrauchsunabhängigen zu unterscheiden.

- Bei den **verbrauchsunabhängigen kann auf allgemeine Statistiken** (Betriebskostenstabelle in Mietspiegeln, Nebenkostenspiegel des Deutschen Mietervereins) **Bezug genommen werden**.
- Bei den **verbrauchsabhängigen Nebenkosten** besteht das Problem, dass diese vom persönlichen Nutzungsverhalten der Mieter abhängen. Pauschalwerte oder Angaben aus Energiegutachten sind dann auf den konkreten Verbrauch des Mieters herunterzurechnen (bei gleichem Heizverhalten und gleichen Energiekosten).



# 1. Allgemeine Voraussetzung

## 1.1 Mieterhöhung nach § 559 Abs. 1 BGB

### Hinweis auf Härtegründe gem. § 555c Abs. 2 BGB

In der Modernisierungsankündigung „soll“ der Vermieter den Mieter auf die Form und die Frist des Härteeinwandes nach §555d Abs. 3 Satz 1 BGB hinweisen.

**Merke:** Auch wenn Modernisierungsankündigung keine Voraussetzung für die Mieterhöhung nach §559 BGB ist, sollte der Hinweis auf die Angabe der Härtegründe immer erfolgen.

#### **Härtegründe, §555d Abs. 2 BGB**

Eine Modernisierungsmaßnahme ist vom Mieter nicht zu dulden, wenn diese **für ihn oder seine Familie eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters als auch der anderen Mieter in dem Gebäude sowie den Belangen der Energieeinsparung und des Klimaschutzes nicht zu rechtfertigen ist.**

**Merke:** Bei der Duldungspflicht spielt die spätere Mieterhöhung und die künftige Betriebskosten bei der Abwägung keine Rolle.

Härtegründe für den Mieter,

- Bauliche Folgen, Zuschnitt der Wohnung
- Vorausgegangene Aufwendung des Mieters
- Gründe in der Person des Mieters



# 1. Allgemeine Voraussetzung

## 1.1 Mieterhöhung nach § 559 Abs. 1 BGB

### Hinweis auf Härtegründe gem. § 555c Abs. 2 BGB

#### Hinweis auf Frist und Form der Härtegründe, §555d Abs. 3 BGB

Die Härtegründe sind dem Vermieter **bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung** folgt, in Textform mitzuteilen. (max. 2, min. 1 Monat)

**Rechtsfolge:** Nach Hinweis auf die form- und fristgerechten Härtegründe durch den Vermieter und fruchtlosem Ablauf der Fristen durch den Mieter, sind die Härtegründe weder bei der Duldung, noch bei der späteren Mieterhöhung zu berücksichtigen, es sei denn, die Mieterhöhung übersteigt 10% der angekündigten Miete. Das gilt auch für die wirtschaftlichen Härtegründe, obwohl diese erst bei der Mieterhöhung berücksichtigt werden. Dies gilt jedoch nicht:

- Wenn der Mieter **ohne Verschulden** an der Einhaltung der Frist gehindert war. (§555D Abs. IV S 2.HS). Die Härtegründe müssen jedoch spätestens bis zum Beginn der Modernisierungsmaßnahme mitgeteilt werden.
- Keine Hinweispflicht bei **Bagatellmaßnahmen** gem. §555c Abs. 4 BGB = unerhebliche Einwirkung auf die Mietsache verbunden mit einer unerheblichen Mieterhöhung.

**unerhebliche Mieterhöhung → unter 5% der Nettomiete**

**Im Zweifel auch bei Bagatellmaßnahmen vollständige Angaben nach §555c erteilen.**



# 1. Allgemeine Voraussetzung

## 1.1 Mieterhöhung nach § 559 Abs. 1 BGB

### Aufwendungsersatz für Mieter

---

Gemäß §555d Abs. 6 BGB sind dem Mieter Aufwendungen für die Modernisierungsmaßnahme vom Vermieter zu erstatten.

Der Aufwendungsersatz besteht nur in **angemessenem Umfang**.

Der Mieter kann auf die Aufwendungen einen **Vorschuss** vom Vermieter verlangen.

**Merke:** Der Aufwendungsersatz kann bei den Modernisierungskosten angesetzt werden.

### Bestätigung der Modernisierungsmaßnahme durch den Mieter

---

Kein Anspruch des Vermieters gegen den Mieter.

➤ Dadurch aber bessere Planungssicherheit, ggf. Sanierungsvereinbarung oder Umstellung auf alternative Mieterhöhung.

Sollte eine Zustimmung des Mieters zur Modernisierungsmaßnahme nicht erfolgen, ist **auf Duldung der Modernisierungsmaßnahme zu klagen**.

### Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Ankündigung, § 555e BGB

---

Außerordentliche **Kündigung bis zum Ablauf des übernächsten Monats nach Zugang**.

**Merke:** Wenn der Mieter kündigt, keine Duldungspflicht. Die Maßnahme ist durch den Vermieter zu unterlassen.



## 2. Berechnung der Mieterhöhung

### 2.1 § 559 Abs. 1 BGB

#### **Berücksichtigungsfähige Kosten, § 559 Abs. 1 BGB**

---

Im Rahmen der **Berechnung der Mieterhöhung** sind diejenigen Kosten zu berücksichtigen, die für die Durchführung der Modernisierung notwendig waren.

#### **Erstattungsfähige Kosten**

- Baukosten – vom Abriss bis zur vollständigen Beendigung der Modernisierungsmaßnahme.
- Baunebenkosten – Einrichten der Baustelle, Gerüstkosten, bis zur Endreinigung.
- Kosten für Baugenehmigung
- Honorar der Architekten und Sonderfachleute (soweit Hinzuziehung erforderlich war)
- Aufwendungsersatzansprüche der Mieter
- Eigenleistung des Vermieters

#### **Nicht erstattungsfähig sind**

- Die Finanzierungskosten
- Mietausfall durch Mietminderung
- Schadensersatzansprüche der Mieter anlässlich der Baumaßnahmen
- Verwaltungs- und Überwachungstätigkeit durch den Vermieter
- Nicht notwendige Kosten, wirtschaftlich unnötiger Aufwand / Luxusmodernisierungen

Bei der Feststellung der Notwendigkeit ist dem Vermieter ein **erhebliches Ermessen zuzubilligen**.

**Bewertungsmaßstab** ist dabei die ante-Betrachtung eines „ordentlichen Kaufmanns“.





## 2. Berechnung der Mieterhöhung

### 2.1 § 559 Abs. 1 BGB

#### **Abzug der Kosten für Erhaltungsmaßnahmen, § 559 Abs. 2 BGB**

---

Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich waren, zählen nicht zu den Modernisierungskosten und sind **herauszurechnen**. Diese können durch „**Schätzung**“ ermittelt werden (**Problem: gemischte Maßnahmen**).

#### **Beispiele:**

- Vollwärmedämmung auf Fassade, die bereits Schäden aufweist.
- Photovoltaikanlage mit Teileinspeisung in das Hausnetz und Einbau in die (neu) gedämmte, vorher teilweise beschädigte Dachkonstruktion.

Entscheidung des BGH in: VIII ZR 88/13, Urteil vom 17.12.2014

„**Einer umfassende Vergleichsrechnung zu den hypothetischen Kosten einer bloßen Instandsetzung bedarf es nicht.** Vielmehr ist es erforderlich, aber auch ausreichend, den ersparten Instandsetzungsaufwand zumindest durch **Angabe einer Quote von den aufgewendeten Gesamtkosten nachvollziehbar dazulegen.**“

Diese Kosten können dann (von dem Gericht) nach §287 ZPO geschätzt werden.

Diese Beweiserleichterung sollte aber nicht dazu führen, dass hierdurch unvollständig vorgetragen wird. **Die Anknüpfungstatsachen sind von dem Vermieter in der Mieterhöhung dazulegen.**

#### **Beispiel:**

- Gerüstkosten, Aufteilung im Verhältnis der Erhaltungskosten zu den Modernisierungskosten.



## 2. Berechnung der Mieterhöhung

### 2.1 § 559 Abs. 1 BGB

#### Aufteilung der Modernisierungskosten nach Wohnungen, § 559 Abs. 3 BGB

- Grundsätzlich ist als Verteilungsschlüssel die **anteilige Fläche** der betroffenen Wohnung im Verhältnis zur Gesamtfläche zugrunde zu legen.
- Bei einer **konkreten Zuordnung** einer Maßnahme, ist eine direkte Zuordnung der jeweiligen Kosten auf die Wohnung durchzuführen.  
**Beispiel:** Austausch von Fenstern, Einbau von Sicherheitstechnik
- Werden identische Modernisierungsmaßnahmen in jeder Wohnung durchgeführt, ist eine Verteilung der Kosten nach der **Anzahl der Wohnungen** zulässig.  
**Beispiel:** Einbau einbruchssicherer Wohnungstüren, Anschluss Breitbandkabelnetz, Einbau Gegensprechanlage.
- Maßnahmen mit **unterschiedlichen Gebrauchswert** der Modernisierung.  
**Beispiel:** Einbau eines neuen Aufzugs.  
Hier kann eine **prozentuale Verteilung** z. B. nach Stockwerken erfolgen.
- **Gegenbeispiel:**  
Eine solche Differenzierung ist aber bei Maßnahmen, die dem gesamten Haus zu Gute kommen nicht zulässig (Kellerdeckendämmung, keine Umlagen nur auf die Erdgeschossmieter, Dachdämmung, keine Umlage nur auf die Mieter des obersten Geschosses).



## 2. Berechnung der Mieterhöhung

### 2.1 § 559 Abs. 1 BGB

#### Anrechnung von Drittmitteln, § 559a BGB

- Gemäß § 559a BGB sind **Kosten, die vom Mieter oder für diesen von einem Dritten übernommen werden** oder die mit Zuschüssen aus öffentlichen Haushalten gedeckt werden, **herauszurechnen**.

**Beispiel:** Subventionen aus öffentlichen Haushalten (KfW-Darlehen)

- **Berechnung der abzuziehenden Kosten bei einem zinsverbilligten Darlehen.**

Der jährliche Differenzbetrag zwischen dem marktüblichen Zinssatz und dem verbilligten Zinssatz wird berechnet und die jährliche Ersparnis aus den umzulegenden 11% der Modernisierungskosten abgezogen. (Angesichts der 1% Finanzierungen kommen derzeit nur noch zinslose Darlehen oder verlorene Zuschüsse in Betracht.)



## 2. Berechnung der Mieterhöhung

### 2.1 § 559 Abs. 1 BGB

#### Ausschluss der Härtegründe im Erhöhungsverfahren, § 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.  
**Gegenstand der Abwägung ist hier nur die Mieterhöhung** und die eventuellen künftigen Betriebskosten.
  
- **Härtegründe**, Höhe des Mietereinkommens
  - Es ist nicht die individuelle Belastbarkeitsgrenze des Mieters maßgeblich, sondern objektive Kriterien.
  - Dabei ist das Nettoeinkommen des Mieters zugrunde zu legen.
  - Einkommen des Ehegatten/Lebensgefährten ist zu addieren.
  - Bezieht der Mieter Wohngeld, ist dies zu berücksichtigen.
  - Die Belastungsgrenze ist überschritten, wenn **50% des Haushaltseinkommens einzusetzen** sind.
  
- **Zeitpunkt der Ermittlung**
  - Nach überwiegender Ansicht ist der Zeitpunkt des Zugangs der Mieterhöhung maßgeblich (alles streitig).



## 2. Berechnung der Mieterhöhung

### 2.1 § 559 Abs. 1 BGB

#### Ausschluss der Härtegründe im Erhöhungsverfahren, § 559 Abs. 4 S. 2 BGB

- Keine Abwägung, wenn Vermieter die Modernisierungsmaßnahme **nicht zu vertreten hat** (§555b Nr. 6)
- Keine Abwägung, wenn Modernisierung **allgemein üblichen Zustand** herstellt (§559 Abs. 4 S. 2 Ziffer 1 BGB)  
**Definition** nach BGH: von einem allgemein üblichen Zustand ist auszugehen, wenn der angestrebte Zustand bei der überwiegenden Zahl von Mieträumen (**mindestens 2/3**) in Gebäuden gleichen Alters innerhalb der Region angetroffen wird.
- Ausschluss der Härtegründe nach **§559 Abs. 5 BGB (Ausschluss vom Ausschluss)**  
Die Härtegründe des Mieters nach §559 Abs. 4 S. 1 BGB sind jedoch nur dann zu berücksichtigen, **wenn diese gemäß §555d Abs. 3 – 5 BGB rechtzeitig mitgeteilt worden sind.**  
Liegt demnach eine wirksame Modernisierungsankündigung mit allen Hinweispflichten vor, sind auch die wirtschaftlichen Gründe des Mieters nicht mehr zu berücksichtigen.
- **Ausnahme von der Ausnahme der Ausnahme (§559 Abs. 5 S. 2 BGB)**  
Die wirtschaftlichen Gründe des Mieters sind trotzdem zu berücksichtigen, wenn die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigt **Mieterhöhung um mehr als 10%** übersteigt.
- **Lösung und Ergebnis:** Wenn der Vermieter die Geltendmachung der wirtschaftlichen Härtegründe im Mieterhöhungsverfahren verhindern will, muss eine **wirksame Modernisierungsankündigung** vorliegen und darf die erhöhte Miete nicht um mehr als 10% über der Angekündigten liegen. Siehe auch **Anlage 5**



## 2. Berechnung der Mieterhöhung

### 2.1 § 559 Abs. 1 BGB

#### Form und Beginn der Mieterhöhung § 559b BGB

---

- **Form und Inhalt**
  - in **Textform** §126b BGB
  - **Erläuterung der Modernisierungsmaßnahme**
  - bei **energetischer Modernisierung Bezugnahme auf Pauschalwerte**
  - **Mitteilung des Gesamtaufwandes**
  - **Erläuterung des Verteilungsschlüssels**
  - **Nachvollziehbare Berechnung des Erhöhungsbetrages**
- **Beginn der Mieterhöhung**
  - Der Mieter schuldet die Mieterhöhung **mit Beginn des dritten Monats, der auf den Zugang der Erklärung folgt.**
  - Gemäß **§559b Abs. 2 S. 2 verlängert sich die Frist um 6 Monate**, wenn
    - der Vermieter die Modernisierungsmaßnahme **nicht** nach §555c Abs. 1 – 3 und 5 BGB **wirksam angekündigt** hat oder
    - die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als **10% übersteigt.**



# 3. Sonderkündigungsrecht Mieter

nach Modernisierungserhöhung gemäß § 561 BGB

- Macht der Vermieter eine Mieterhöhung nach §559 BGB geltend, so kann der Mieter **bis zum Ablauf des zweiten Monats nach dem Zugang der Erklärung des Vermieters außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen.**

**Kündigt der Mieter, so tritt die Mieterhöhung nicht ein.**

Nach herrschender Meinung kommt es nicht darauf an, ob das Mieterhöhungsverlangen nach §559 BGB wirksam war!

- **Beispiel:**
  - Zugang der Mieterhöhung: 19.03.2016
  - Kündigungserklärung bis zum: 31.05.2016
  - Kündigung des Mietvertrages zum: 31.07.2016



## 4. Befristeter Mietminderungsausschluss

gemäß § 536 Abs. 1a BGB

- Für die **Dauer von drei Monaten bleibt eine Minderung der Tauglichkeit der Mietsache außer Betracht**, soweit diese aufgrund einer Maßnahme eintritt, die mit einer **energetischen Modernisierung** nach §555d Nr. 1 BGB verbunden ist.
- Umstritten und ohne obergerichtliche Rechtsprechung ist die Frage, **wann die drei Monatsfrist beginnt und wie diese zu berechnen ist.**
  - Meinung 1: Beginn mit dem **Tag der ersten Beeinträchtigung** des vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache.
  - Meinung 2: Mit **Beginn der Bauarbeiten** (auch ohne Störung)Ebenfalls umstritten ist, ob während des Laufs der drei Monatsfrist störungsfreie Zeiten nicht zu berücksichtigen sind.

Es ist aber möglich bei gestaffelten Baumaßnahmen die drei Monatsfrist aufzuteilen.
- Gemäß § 536 Abs. 4 ist eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung unwirksam = Verlängerung des Minderungsfreienzeitraums nicht zulässig. (Aber Vereinbarung über die Höhe der Mietminderung möglich)





## 5. Modernisierungserhöhung Mieterhöhung nach § 558 BGB

- Mieterhöhungen nach §558 und §559 BGB können nebeneinander geltend gemacht werden.
- **Vorteil** Mieterhöhung §559 BGB
  - Keine Kappungsgrenze
  - Keine Begrenzung auf die ortsübliche Vergleichsmiete
  - Keine Wartefristen (seit der letzten Mieterhöhung)
- **Nachteil** Mieterhöhung §559 BGB
  - **schwierige Abgrenzung** zwischen Erhaltungsmaßnahmen und Modernisierungsmaßnahmen
  - **Härteeinwände** des Mieters
  - Das **Prozessrisiko** deutlich höher
- Der Vermieter hat die Möglichkeit der **Kombination von beiden Mieterhöhungen**.  
Dabei darf die Modernisierungsmaßnahme aber nur entweder bei der Begründung der Merkmale der ortsüblichen Miete oder der Modernisierungserhöhung genutzt werden.
- Die nach §559 BGB erhöhte Miete wird bei der Berechnung der Kappungsgrenze bei §558 BGB herausgerechnet.



## 6. Modernisierungsmieterhöhung und Mietpreisbremse, § 556d ff. BGB

- Nach **§556e Abs. 2 BGB** darf der Vermieter die zulässige Neuvermietungsmiete (höchstens 10% höher als die ortsübliche Vergleichsmiete) **um den Modernisierungszuschlag bei Mieterhöhungen nach §559 BGB erhöhen.**
- Voraussetzung ist, dass der Vermieter **in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt hat.**

**Merke:** Voraussetzung ist nicht, dass der Vermieter eine Mieterhöhung nach §559 BGB durchgeführt hat. Es reicht aus, dass er diese hätte durchführen können.

- In einem **streitigen Verfahren sind dann die Voraussetzungen der Modernisierungsmieterhöhung nach §559 - §559b BGB zu prüfen.** Der Härteeinwand nach §559 Abs. 4 ist dem Mieter aber verwehrt.



## 7. Modernisierungsvereinbarungen, § § 555f, 557 BGB

- Voraussetzung der **Vereinbarung nach §555f BGB**  
**Nach Abschluss des Mietvertrages** und aus **Anlass von Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen** können die Parteien Vereinbarungen über die
  - **Zeitliche und technische Durchführung der Maßnahme**
  - **Gewährleistungsrechte und Aufwendungsersatzansprüche des Mieters**
  - **Künftige Höhe der Miete**treffen.
- Voraussetzung der **Vereinbarung nach §557 BGB:**  
Nach Durchführung der Maßnahme kann eine Vereinbarung über die künftige Miete getroffen werden
- **Für beide Vereinbarungen gilt:**
  - **keine Kappungsgrenze**
  - **keine zeitlichen Ausschlussfristen**Lediglich Verstoß gegen gesetzliches Verbot oder Mietwucher führen zur Unwirksamkeit.  
(Achtung: ggf. §312d BGB, Widerrufsrecht des Mieters)
- **Inhalt der Modernisierungsvereinbarung, siehe Anlage 4 (S. 35)**



## 8. Ausblick, Mietrechtsnovellierungsgesetz

- Bereits im Koalitionsvertrag war vereinbart, dass es einen „**zweiten Nachschlag**“ zum Mietsrechtsmodernisierungsgesetz geben soll. Im Frühjahr 2016 wurde der Referentenentwurf vorgestellt.
- **Ziel** des Mietrechtsnovellierungsgesetzes ist eine **Begrenzung der Möglichkeiten** für die **Mieterhöhungen**. Der Referentenentwurf sieht dabei für §559 BGB folgende Begrenzungen vor:
  - **die Modernisierungserhöhung soll auf 8% der für die Wohnung aufgewendeten Kosten** gesenkt werden.
  - **Kappungsgrenze** für Modernisierungserhöhungen (Begrenzung der Mieterhöhung innerhalb von 8 Jahren um **nicht mehr als 50% der ursprünglichen Miete, max. eine Steigerung von 4 EUR pro Quadratmeter**).
  - **Verschärfung der Härteklausele**. Der Mieter soll der Modernisierung bindend widersprechen können, wenn die **neue Bruttokaltmiete 40% über seinem verfügbaren Einkommen** liegt.
- Wann und mit welchem konkreten Inhalt des Mietrechtsnovellierungsgesetz kommt, ist nicht vorherzusagen. Es ist aber davon auszugehen, dass dies kurzfristig in den Bundestag kommt und sich im Zweifel in großen Teilen mit dem Referentenentwurf deckt.



- Modernisierungsmieterhöhungen stellen eine **hervorragende Möglichkeit** für den Vermieter dar, **den Mietzins im Bestand zu erhöhen**.
- Dabei gilt, dass neben einer Erhöhung nach **§558 BGB** (ortsübliche Vergleichsmiete) zusätzlich eine Mieterhöhung wegen Modernisierungsmaßnahmen nach **§559 BGB** erfolgen kann.
- Obwohl es für die Mieterhöhung nach §559 BGB keine Voraussetzung ist, sollte aller größte Sorgfalt auf eine wirksame **Mieterhöhungsankündigung nach §555c BGB** gelegt werden.  
Durch die Reaktion des Mieters ist das weitere Vorgehen für den Vermieter planbar und durch den Ausschluss der Härtegründe das prozessuale Risiko deutlich geringer.
- Bereits mit der Ankündigung der Mieterhöhungsmaßnahme sollte der Abschluss einer **Modernisierungsvereinbarung** mit dem Mieter geplant werden.
- Soweit Modernisierungsmaßnahmen aktuell geplant sind, sollten diese wegen dem **Mietrechtsnovellierungsgesetz** schnellst möglich angegangen werden.
- Die **Durchführung einer Modernisierungsmieterhöhung** stellt für den Verwalter einen **erheblichen Arbeitsaufwand** und ein **nicht zu unterschätzendes Risiko von fahrlässigen Fehlern** dar.  
Es sollte deshalb mit dem Eigentümer eine **Vereinbarung** über zusätzliches **Vergütung** und eine **Haftungsbeschränkung** geschlossen werden.

# Kontakt

## Marcus Haack

Rechtsanwalt und Fachanwalt  
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Haack Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Berliner Straße 219  
63067 Offenbach

Telefon: +49 (0) 69 / 800 735 25  
Telefax: +49 (0) 69 / 800 735 70  
E-Mail: [marcus.haack@haackpartner.de](mailto:marcus.haack@haackpartner.de)  
Internet: [www.haackpartner.de](http://www.haackpartner.de)

Die Präsentation ist eine zusammenfassende Darstellung des Vortrages vom 18.03.2016 in der Veranstaltung des Verbandes der Immobilienverwalter der Hessen e.V.. Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass dieser die jeweiligen Themen nicht vollständig und umfassend behandeln kann und in jedem konkreten Einzelfall bei streitigen Fragen eine gesonderte rechtliche Überprüfung anhand der gängigen Lehrbücher und Kommentare oder besser, eine Rücksprache mit einem Fachanwalt erfolgen sollte.



# X. Anlage 2

## X.1 Modernisierungsankündigung I

### § 555c

#### Muster: Ankündigung einer Modernisierungsmaßnahme nach § 555b BGB

Frau Mustermann  
Müllerstraße 99  
60001 Frankfurt am Main

Frankfurt, den 01.05.2015

Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen in Ihrer Wohnung Müllerstraße 99, 60001 Frankfurt am Main gemäß §§ 555b, 555c BGB

Sehr geehrte Frau Mustermann,  
sehr geehrter Herr Mustermann,

wir beabsichtigen **Maßnahmen an dem Hausanwesen / der Wohnung** durchzuführen,

- durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),
- (durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, )
- durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,
- durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird,
- durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden,
- die auf Grund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555 a sind, oder
- (durch die neuer Wohnraum geschaffen wird.)

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Maßnahmen:

1. Anbringung einer **Wärmedämmung** an der Vorder- und Rückseite des Gebäudes: Die Fassaden des Gebäudes sollen nach den Vorgaben der ENEC mit einem Wärmedämmungsverbundsystems verkleidet werden. An den Fassaden müssen folgende Arbeiten durchgeführt werden:

(Beschreibung laut Kostenvorschlag oder laut Aus- Beschreibung des Architekten)

Es handelt sich dabei um einen Vollwärmeschutz des Typs ..., mit einer Stärke von ... **Der derzeitige Wärmedurchgangskoeffizient beträgt:.... Der neue Wärmedurchgangskoeffizient, nach Anbringung der Wärmedämmung, beträgt: ...**

Zur voraussichtlichen Einsparung von Energie wird auf das Gutachten des Energieberaters Schmidt verwiesen, das in Anlage beigefügt ist.

2. Einbau eines **Aufzugs** vom Kellergeschoss bis zum 5. Stock: Es ist beabsichtigt, an die rückwärtige Fassade, im Bereich des Treppenhauses, den Aufzug anzubauen. Es handelt sich um folgendes Fabrikat: ..... die Ausmaße betragen ..... (ggfls. Beschreibung ergänzen).

Die Haltestellen befinden sich in jedem Stockwerk. Hierzu wird jeweils die Außenfassade durchbrochen und mit einem Zugang über das jeweilige Stockwerk versehen. (Beschreibung laut Kostenvorschlag bzw. Erläuterungen eines Architekten oder Ingenieurs)

3. Errichtung eines **Kinderspielplatzes**: Im hinteren Gartengrundstück wird an der Nordseite auf der Grünfläche ein Sandkasten mit den Maßen 3 x 3 m errichten. Daneben wird ein Schaukel- und Klettergestell errichtet. Die Maße betragen ca. ....m. Die Spielgeräte entsprechen den einschlägigen Anforderungen (Zertifizierungen mitteilen) ... und stammen vom Hersteller ....

Mit den Arbeiten zu 1. wird voraussichtlich am 01.09.2015 **begonnen**.

Sie werden voraussichtlich am 15.11.2015 **beendet sein**.

Mit den Arbeiten zu 2. wird voraussichtlich am 01.09.2015 begonnen.

Sie werden voraussichtlich am 15.11.2015 beendet sein.

Mit den Arbeiten zu 3. wird voraussichtlich am 01.09.2015 begonnen.

Sie werden voraussichtlich am 31.10.2015 beendet sein.

Die **zu erwartende Mieterhöhung** berechnet sich nach vorliegenden Kostenvorschlägen für Ihre Wohnung wie folgt:

Im Einzelnen:

1. Dämmung: voraussichtliche Kosten in Höhe von 50.000,00 Euro (Kostenvorschlag der Firma .....)

2. Aufzug: voraussichtliche Kosten in Höhe von 30.000,00 Euro (Kostenvorschlag der Firma .....)

Da der Gebrauchswert des Aufzugs je nach Stockwerkslage unterschiedlich gewichtet ist, entspricht es billigem Ermessen, die Umlage der Kosten entsprechend zu verteilen. Da sich Wohnungen in den Stockwerken EG – 5. Stock befinden, werden die Kosten wie folgt verteilt:

EG: 10 %: 3.000,00 Euro

1.OG: 13 %: 3.900,00 Euro

2.OG: 15 %: 4.500,00 Euro

3.OG: 17 %: 5.100,00 Euro

4.OG: 20 %: 6.000,00 Euro

5.OG: 25 %: 7.500,00 Euro

3. Spielplatz: voraussichtliche Kosten in Höhe von 5.000,00 Euro (Kostenvorschlag der Firma .....)



# X. Anlage 2

## X.1 Modernisierungsankündigung II

### § 555c

Gesamtkosten für Maßnahmen 1 und 3:  
50.000,00 Euro + 5.000,00 Euro = 55.000,00 Euro : 2.000 qm (Summe der Wohnfläche des Anwesens) = 27,50 Euro/qm;

Ihre Wohnung hat eine Wohnfläche von 80 qm; der auf Ihre Wohnung entfallende Gesamtaufwand beträgt somit: 27,50 Euro \* 80 qm = 2.200,00 Euro.

Die zu erwartende Mieterhöhung beträgt 11 % aus dem Gesamtaufwand: 2.200,00 Euro, hiervon 11 % = 242,00 Euro / Jahr = 20,166 Euro / Monat.

Hinzu kommt die zu erwartende Mieterhöhung wegen Lifteinbaus:

Ihre Wohnung befindet sich im 4. OG:

6.000,00 Euro : 300 qm (Summe der Wohnflächen des 4. OG) = 20,00 Euro / qm \* 80 qm (Wohnfläche Ihrer Wohnung) = 1.600,00 Euro. 11 % aus 1.600,00 Euro = 176,00 Euro / Jahr = 14,66 Euro / Monat

Die Maßnahmen zu Nr. 2 (Aufzug) und Nr. 3 (Kinderspielplatz) verursachen **künftig neue Betriebskosten**. Diese können gemäß § 2 Nr. 7 BetrKV (Aufzugskosten) und gemäß § 2 Nr. 17 BetrKV (sonstige Betriebskosten: hier Pflege, Wartung Kinderspielplatz) auf die Mieter umgelegt werden.

Im Rahmen der jährlichen Betriebskostenabrechnung werden wir daher künftig diese neuen Betriebskosten umlegen.

Die voraussichtliche Höhe der künftigen Betriebskosten für den Aufzug betragen monatlich 0,20 Euro /qm;

Die voraussichtliche Höhe der künftigen Betriebskosten für den Kinderspielplatz betragen monatlich 0,05 Euro / qm

Bei einer Wohnfläche von 80 qm daher: 0,20 \* 80 = 16,00 Euro / Monat 0,05 \* 80 = 4,00 Euro /Monat

(Alternativ, wenn nicht schon im Gutachten):

Die **Maßnahme zu Nr. 1** (Anbringung einer Wärmedämmung) führt zu **einer Einsparung der Endenergie im Anwesen**. Im Hinblick auf die Art der Dämmung und deren Qualität weisen wir auf die in der Anlage beigefügten Beschreibungen des Herstellers / des Gutachters vom .... bzw. der Datensammlung...Demnach kann mit einer **Reduzierung des Endenergieverbrauchs** um ca. ...% gerechnet werden.

Bei unveränderten Heizverhalten und konstanten Brennstoffkosten ist nach Ihrer letzten Heizkostenabrechnung mit einer Reduzierung ihrer Heizkosten von ca. .... Euro / Monat zu rechnen.

Gemäß §§ 555c Abs. 2, 555d Abs. 3 Satz 1 BGB weisen wir Sie darauf hin, dass **Härtegründe**, die für Sie, Ihre Familie oder andere Angehörige Ihres Haushalts bestehen, und die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters, der übrigen Mieter in dem Gebäude und den Belangen der Energieeinsparung und des Klimaschutzes nicht zu rechtfertigen sind, bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt, in Textform mitzuteilen haben. Härtegründe, die gegen die Mieterhöhung bestehen, sind ebenfalls innerhalb dieser Frist in Textform mitzuteilen.

Wir dürfen Sie bitten, zum **Einverständnis der Duldung** der Modernisierungsarbeiten die Zweitschrift unterzeichnet bis zum 01.06.2015 an uns zurück zu schicken.

Wir werden bemüht sein, die Störungen, die mit der Durchführung der Maßnahme verbunden sind, so gering wie möglich zu halten.

Die genauen Termine werden Ihnen, sobald sie bekannt sind, mitgeteilt werden.

Mit freundlichen Grüßen

.....

.....  
Mustermann  
Kenntnis genommen und einverstanden.  
.....  
(Unterschriften)





# X. Anlage 3

## X.1 Modernisierungserhöhung I

### § 559

#### Muster: Modernisierungserhöhung nach § 559 BGB

Herr / Frau Mustermann  
Müllerstraße 99  
60001 Frankfurt am Main  
Per~~Boten~~

20.02.2016

Mieterhöhung wegen Modernisierung, §§ 559, 559b BGB

Sehr geehrte Frau Mustermann,  
sehr geehrter Herr Mustermann,

die mit unserem Schreiben vom 01.05.2015 angekündigten Modernisierungsmaßnahmen im Haus Müllerstraße 99 sind zum 31.01.2016 endlich abgeschlossen worden.

Für Ihr Verständnis und Ihre Kooperation bei den Bauarbeiten dürfen wir uns ausdrücklich bedanken.

Gemäß §§ 559, 559b BGB ist der Mieter nach Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen berechtigt, die **jährliche Nettomiete um 11% der entstandenen und auf die Wohnung entfallenden Kosten zu erhöhen**.

Es ergibt sich demnach nachfolgende Berechnung:

I. Im Einzelnen wurden **folgende Maßnahmen am Anwesen durchgeführt**:  
(Beschreibung und Erläuterung der Maßnahmen... wie vor.)

#### Die Mieterhöhung für Ihre Wohnung berechnet sich wie folgt:

- |   |                 |
|---|-----------------|
| 1. Wärmedämmung der Fassaden: Kosten:           | 50.000,00 Euro  |
| 2. Errichtung eines Kinderspielplatzes: Kosten: | 5.000,00 Euro   |
| 3. Anbau des Aufzuges:                          | 30.000,00 Euro  |
| Die Modernisierungskosten betragen insgesamt    | 85.000,00 Euro. |

#### Alternativ § 559 Abs. 2 BGB (Erhaltungsaufwand):

Die Fassade des Hauses wies kleinere Mängel am Putz auf.

Gemäß dem beigegeführten Gutachten / Feststellungen des Architekten ..... belaufen sich die Kosten für die Erhaltungsmaßnahmen auf 5.000,00 Euro. Diese sind aus den Gesamtkosten herauszurechnen.

Die Kosten für die Einrichtung der Baustelle, des Gerüstes und des Anstrichs sind für beide Maßnahmen erforderlich gewesen. Diese Kosten sind demnach im Verhältnis der Kosten für die Erhaltungsmaßnahme zu den Kosten der gesamten Modernisierungsmaßnahme aufzuteilen. Das entspricht einer Quote von 10%.

Die Kosten für die Einrichtung der Baustelle, des Gerüstes, des Anstrichs und des Architekten sind demnach um 10% zu kürzen. Dies entspricht bei einem Betrag dieser Kosten in Höhe von insgesamt 3.000,00 € einem Kürzungsbetrag in Höhe von 300,00 Euro, der von den von den Modernisierungskosten abzuziehen ist. Die verbleibenden Modernisierungskosten berechnen sich demnach wie folgt:

|  |                    |
|--|--------------------|
| Gesamtkosten energetische Sanierung:                                   | 50.000,00 Euro     |
| ./.. Kosten Erhaltungsmaßnahmen:                                       | 5.000,00 Euro      |
| <u>./.. anteilige Kosten Einrichtung, Gerüst, Anstrich, Architekt:</u> | <u>300,00 Euro</u> |
| Umlagefähige Gesamtkosten der Modernisierungsmaßnahme:                 | 44.700,00 Euro     |

#### Alternativ § 559a BGB (Anrechenbare Drittmittel)

Auf die Kosten der energetischen Sanierung wurde ein Zuschuss aus öffentlichen Haushalten in Höhe von 5.000,00 Euro gewährt. Diese sind gem. § 559a BGB von den Kosten der energetischen Sanierung abzuziehen.

Es verbleiben demnach auf die Mieter umlagefähige Gesamtkosten für die energetische Sanierung in Höhe von 39.700,00 Euro.

Auf Ihre **Wohnung sind die Gesamtkosten** der Maßnahmen wie folgt **zu verteilen**:

1. Variante:
- |  |               |
|--|---------------|
| energ. Modernisierung: 39.700,00 Euro : 40 Wohneinheiten | = 992,50 Euro |
| Spielplatz: 5.000,00 Euro : 40 Wohneinheiten             | = 125,00 Euro |
2. Variante:
- |  |                 |
|--|-----------------|
| energ. Modernisierung: 39.700,00 Euro: 2000 qm (Summe aller Wohn- und Nutzflächen) |                 |
| * 80 qm (Wohnfläche Ihrer Wohnung)   | = 1.588,00 Euro |
| Spielplatz: 5.000,00 Euro : 2.000 qm (Summe aller Wohn- und Nutzflächen)           |                 |
| * 80 qm (Wohnfläche Ihrer Wohnung)   | = 200,00 Euro   |
3. Variante (Aufzug)
- |   |                 |
|---|-----------------|
| Betrag von 3. 30.000,00 Euro, 4. OG = 20% = 6.000,00 Euro: 300 qm (Summe der Wohn- und Nutzfläche im 4. OG) x 80 qm | = 1.600,00 Euro |
|---|-----------------|

II. Weiter wurde in Ihrer **Wohnung** folgende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:  
(Beschreibung und Erläuterung der Maßnahmen)  
(Anmerkung: keine wirksame Ankündigung gem. § 555c BGB)

- |                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| 1. Einbau des Bades - Kosten : | = 5.000,00 Euro |
|--------------------------------|-----------------|

# X. Anlage 3

## X.1 Modernisierungserhöhung II



### § 559

Die Modernisierungskosten für Ihre Wohnung betragen insgesamt 5.000,00 Euro

Hieraus errechnet sich folgende **monatliche Mieterhöhung**:

Die auf Ihre Wohnung entfallenden Modernisierungskosten für das Anwesen betragen:  
3.388,00 Euro (1.2. und 3. Variante) **hiervon 11 Prozent** = 372,68 Euro/Jahr  
Dies ergibt eine monatliche Erhöhung von 31,06 Euro Ihrer Nettokaltmiete

Die auf Ihre Wohnung entfallenden Modernisierungskosten für das Bad betragen:  
5.000,00 Euro **hiervon 11 Prozent** = 550,00 Euro/Jahr  
Dies ergibt eine monatliche Erhöhung von 45,83 Euro Ihrer Nettokaltmiete

Ihre neue Netto-Miete für die Modernisierungskosten des Gebäudes erhöht sich danach ab **dem 01. Mai 2016 von ..... Euro um 31,06 Euro auf .....Euro. :**

Ihre neue Netto-Miete für die Modernisierung des Bades erhöht sich danach **ab dem 01. November 2016 von ..... Euro um 45,83 Euro auf .....Euro.**

Wir dürfen Sie bitten, die monatlichen Erhöhungsbeträge zusammen mit der bisherigen Nettomiete und den Nebenkostenvorauszahlungen auf das bekannte Mietkonto zu überweisen.

Die Rechnungsbelege können nach Terminvereinbarung eingesehen werden / liegen diesem Schreiben als Anlagen bei.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Unterschrift

# X. Anlage 4

## X.1 Modernisierungsvereinbarung



### § 555f

---

Nach Abschluss des Mietvertrages und aus Anlass der Modernisierungsmaßnahmen können die Parteien eine Vereinbarung treffen **§555f BGB**.

Im Einzelnen sollte eine Modernisierungsvereinbarung **zur energetischen Modernisierung** mindestens folgende Vertragsbestandteile haben.

- Darstellung der beabsichtigten Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten.
- Vereinbarung über die erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen und über die Beeinträchtigung des Mieters während der Arbeiten (Zutritt bis Rückbau und Endreinigung)
- Baubeginn und Baufertigstellung
- Erklärung über die Duldungspflicht des Mieters
- Erklärung des Mieters, dass vom Abschluss der Vereinbarung keine sozialen und wirtschaftlichen Härtegründe vorliegen.
- Aufwendungsersatz des Mieters
- Ansprechpartner und Mietersprechstunde
- Mieterhöhung. Die Miete ist „betragsmäßig“ mit Beginn der Zahlungsverpflichtung festzustellen.
- Ggf. kann eine Anpassungsklausel vereinbart werden.
- Vereinbarung über Höhe der Nebenkosten, neuer Nebenkosten und Änderung von Umlageschlüsseln.
- Vereinbarung über Höhe der Mietminderung während der Bauzeit.
- Erklärung zur gegenseitigen Rücksichtnahme.
- Heilungsklausel - beide Parteien verpflichten sich alles zu tun um einen Verstoß gegen ein Schriftformerfordernis zu heilen.

# X. Anlage 5

## X.1 Härtegründe



### Übersicht



#### § 559 BGB – Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen

10.03.2016

##### H. Abweichende Vereinbarungen (Abs. 6)

| Zeitliche Möglichkeiten zur Geltendmachung von Härtegründen  |  |   |
|--|--|---|
| Vermieterverhalten   | Mietereinwände   |   |
|  | Gegen Duldungsanspruch   | Wirtschaftlicher Härteeinwand gegen Mieterhöhungen  |
| Ordnungsgemäße Modernisierungsankündigung mit Hinweis gem. § 555 c Abs. 2 BGB und tatsächliche Mieterhöhung übersteigt angekündigte Mieterhöhung um nicht mehr als 10%.  | <b>§ 555 d Abs. 3 Satz 1 BGB:</b><br>Bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigungen folgt. | <b>§ 559 Abs. 5 S. 1, § 555 d Abs. 3 Satz 1 BGB:</b><br>Bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigungen folgt. |
| Ordnungsgemäße Modernisierungsankündigung mit Hinweis gem. § 555 c Abs. 2 BGB aber die tatsächliche Mieterhöhung übersteigt angekündigte Mieterhöhungen um mehr als 10 % | <b>§ 555 d Abs. 3 Satz 1 BGB:</b><br>Bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigungen folgt, | <b>§ 559 Abs. 5 S. 2 BGB:</b><br>Es gibt keine Ausschlussfrist.   |
| Ordnungsgemäße Modernisierungsankündigung ohne Hinweis gem. § 555 c Abs. 2 BGB und tatsächliche Mieterhöhung übersteigt angekündigte Mieterhöhung um nicht mehr als 10%. | <b>§ 555 d Abs. 5 S. 1 BGB:</b><br>Es gibt rechtlich keine Ausschlussfrist.  | <b>§ 559 Abs. 5 S. 2 i.V.m. § 555 d Abs. 4 S. 2 BGB:</b><br>Härtegründe müssen bis zum Beginn der Arbeiten mitgeteilt werden.                 |
| Ordnungsgemäße Modernisierungsankündigung ohne Hinweis gem. § 555 c Abs. 2 BGB und tatsächliche Mieterhöhung übersteigt angekündigte Mieterhöhung um nicht mehr als 10%. | <b>§ 555 Abs. 5 S. 1 BGB:</b><br>Es gibt rechtlich keine Ausschlussfrist.  | <b>§ 559 Abs. 5 S. 2 BGB:</b><br>Es gibt keine Ausschlussfrist.   |



10.03.2016

|  |  |   |
|--|--|---|
| Ordnungsgemäße Modernisierungsankündigungen mit Hinweis gem. § 555 c Abs. 2 BGB und tatsächliche Mieterhöhung übersteigt angekündigte Mieterhöhung um nicht mehr als 10%. Mieter versäumt Frist schuldlos. | <b>§ 555 d Abs. 4 S. 1 BGB:</b><br>Rechtlich dann keine Frist, wenn der Mieter dem Mieter die Härtegründe sowie die Gründe der Verzögerung unverzüglich in Textform mitteilt.        | <b>§ 559 Abs. 5 S. 2 i.V.m. § 555 d Abs. 4 S. 2 BGB:</b><br>Härtegründe müssen bis zum Beginn der Arbeiten mitgeteilt werden. Fraglich ob auch die Gründe der Verzögerung mitgeteilt werden müssen.   |
| Ordnungsgemäße Modernisierungsankündigung mit Hinweis gem. § 555 c Abs. 2 BGB und tatsächliche Mieterhöhung übersteigt angekündigte Mieterhöhung um mehr als 10%. Mieter versäumt Frist schuldlos.         | <b>§ 555 d Abs. 4 S. 1 BGB:</b><br>Rechtlich dann keine Frist, wenn der Mieter dem Mieter die Härtegründe sowie die Gründe der Verzögerung unverzüglich in Textform mitteilt.        | <b>§ 559 Abs. 5 S. 2 BGB:</b><br>Es gibt keine Ausschlussfrist.   |
| Keine (ordnungsgemäße) Modernisierungserklärung und keine Bagatellmaßnahme gem. § 555 c Abs. 4 BGB.  | <b>§ 555 d Abs. 3 S. 2 BGB:</b><br>Keine Ausschlussfrist. Der Lauf der (Ausschluss-) Frist beginnt nur, wenn die Modernisierungsankündigung den Vorschriften des § 555 c entspricht. | <b>§ 559 Abs. 5 S. 1 i.V.m. § 555 d Abs. 3 S. 2 BGB:</b><br>Keine Ausschlussfrist. Der Lauf der (Ausschluss-) Frist beginnt nur, wenn die Modernisierungsankündigung den Vorschriften § 555 c entspricht.<br><b>Aber auch § 559 Abs. 5 S. 2 BGB:</b><br>Da keine Mitteilung einer Mieterhöhung erfolgte, ist jede Mieterhöhung mehr als 10% höher als die (nicht) angekündigte. |
| Keine (ordnungsgemäße) Modernisierungserklärung aber Bagatellmaßnahme gem. § 555 c Abs. 4 BGB.   | <b>§ 555 d Abs. 3 S. 1 BGB:</b><br>Keine Abschlussfrist. Da keine Modernisierungsankündigung erfolgt ist, ist auch keine Frist in Gang gesetzt worden.                               | <b>§ 559 Abs. 5 S. 1 i.V.m. § 555 d Abs. 3 S. 1:</b><br>Keine Ausschlussfrist. Der Lauf der (Ausschluss-) Frist beginnt nur, wenn eine Modernisierungsankündigung erfolgt.  |

Quelle:

Schmidt-Futterer, MietrechtKommentar 12. Auflage