

Meine Wohnung wird modernisiert – worauf sollte ich achten?

Die energetische Modernisierung eines Gebäudes spart Energiekosten ein und hilft dem Klimaschutz, denn sie reduziert den Energieverbrauch. Dennoch führen insbesondere Mieterhöhungen infolge von Modernisierungen und Beeinträchtigungen durch Bauarbeiten immer wieder zu Streitigkeiten zwischen Mieter*innen und Vermieter*innen. Der folgende Leitfaden beantwortet die wichtigsten Fragen für Mieter*innen: Was sollten Sie beachten, wenn die Vermieter*in angekündigt hat, dass Ihre Wohnung oder das Gebäude modernisiert werden? Worauf sollten Sie achten? Wir haben einige wichtige Informationen für Sie zusammengefasst.

Was bedeutet Modernisierung?

Anders als bloße Erhaltungsmaßnahmen wie z.B. die Reparatur eines defekten Fensters oder der Austausch eines nicht mehr funktionsfähigen Heizkörpers sollen **Modernisierungsmaßnahmen** den Gebrauchswert der Wohnung verbessern. Die Entscheidung zu modernisieren treffen allein Vermieter*innen, die nach einer Modernisierung eine höhere Miete verlangen können. Modernisierungsmaßnahmen sind nach § 555b des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) bauliche Veränderungen, die

- den Energieverbrauch nachhaltig reduzieren (Einsparung von Endenergie, also der Energie, die bei Verbraucher*innen im Haushalt verbraucht wird oder nicht erneuerbarer Primärenergie) oder das Klima nachhaltig schützen – hier spricht man von energetischer Modernisierung –
- den Wasserverbrauch nachhaltig reduzieren (z.B. der Einbau von Wasserreglern für Toiletten oder Duschen)
- den Gebrauchswert der Mietsache erhöhen oder die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern, also kurzum die Qualität der Wohnung steigern (z.B. der Einbau eines Aufzuges)
- neuen Wohnraum schaffen (z.B. der Ausbau von Dachgeschossen) oder
- die Vermieter*innen aufgrund einer gesetzlichen Verpflichtung durchführen müssen und keine Erhaltungsmaßnahmen sind (z.B. die Erstinstallation von Rauchwarnmeldern, wenn gesetzlich vorgeschrieben)

Bei Modernisierungen mit Kosten bis 10.000 Euro pro Wohnung steht den Vermieter*innen ein sogenanntes **vereinfachtes Verfahren** zur Verfügung, für das einige Sonderregeln gelten (§ 559c BGB).

Müssen Vermieter*innen die Modernisierung ankündigen?

Vermieter*innen müssen Modernisierungsmaßnahmen **spätestens drei Monate vor Beginn in Textform ankündigen** (§ 555c BGB), es sei denn, es handelt sich um Bagatellmaßnahmen. Durch die Ankündigung sollen Mieter*innen in die Lage versetzt werden zu prüfen, ob sie die Modernisierung dulden müssen. Das Ankündigungsschreiben muss folgende Angaben enthalten:

- die Art und den voraussichtlichen Umfang der Modernisierungsmaßnahme in wesentlichen Zügen
- den voraussichtlichen Beginn und die voraussichtliche Dauer der Maßnahme
- den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten
- ggf. die Mitteilung, dass die Vermieter*innen vom vereinfachten Verfahren Gebrauch machen; die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten müssen dann nicht genannt werden.

Ohne eine korrekte Ankündigung dürfen Vermieter*innen nicht mit der Modernisierung beginnen. Die Ankündigung hat zudem Bedeutung für den Zeitpunkt, ab dem die Vermieter*innen die Miete erhöhen können (siehe unten).

Muss ich als Mieter*in die Modernisierung dulden?

Mieter*innen können einer korrekt angekündigten Modernisierungsmaßnahme grundsätzlich nicht widersprechen, vielmehr besteht eine **Duldungspflicht** (§ 555d BGB). Das bedeutet aber nicht, dass Mieter*innen auch zu Vor- oder Nacharbeiten verpflichtet sind, z.B. Möbel zu räumen oder Tapeten und Anstriche zu erneuern. Dies ist Aufgabe von Vermieter*innen. Wenn sich Mieter*innen dennoch zu solchen Arbeiten bereit erklären, können sie von den Vermieter*innen eine angemessene Aufwandsentschädigung und darauf auch einen Vorschuss verlangen.

Ausnahmsweise müssen Mieter*innen eine Maßnahme nicht hinnehmen, wenn deren Durchführung für sie, ihre Familien- oder Haushaltsangehörigen eine **ungerechtfertigte Härte** bedeuten würde, z.B. wegen altersbedingter Schwäche, einer Krankheit oder einer Prüfungsphase. In einem solchen Fall kann die Mieter*innen einen Härteeinwand erheben. Mieter*innen können auch einwenden, dass die Mieterhöhung eine wirtschaftliche Härte für sie darstellen würde, weil ein zu hoher Anteil des Haushaltseinkommens für das Wohnen ausgegeben werden müsste. Wann genau dies der Fall ist, ist rechtlich nicht festgelegt. Als Orientierungswert wird häufig eine Wohnkostenbelastung von mehr als 30 % des Haushaltseinkommens genannt. Mieter*innen, die eine wirtschaftliche Härte geltend machen, bleiben zur Duldung der Modernisierung verpflichtet. Der Einwand ist aber für die spätere Mieterhöhung relevant (siehe unten). Im vereinfachten Verfahren ist ein wirtschaftlicher Härteeinwand ausgeschlossen.

Mieter*innen müssen den Vermieter*innen die Umstände, die eine Härte begründen sollen, **bis zum Ende des Folgemonats nach Erhalt der Modernisierungsankündigung** in Textform mitteilen. Nach Ablauf dieser Frist kann ein Härteeinwand nur berücksichtigt werden, wenn die Mieter*innen die Frist schuldlos versäumt hat und den Vermieter*innen den Grund der Verzögerung sowie die Umstände unverzüglich in Textform mitteilt. Beim wirtschaftlichen Härteeinwand ist dies spätestens bis zum Beginn der Modernisierungsmaßnahme angezeigt. Diese Regelung gilt aber nur, wenn die Vermieter*innen im Ankündigungsschreiben auf die Möglichkeit des Härteeinwands hingewiesen hat. Anderenfalls kann Mieter*innen ihre Härtegründe ohne Frist geltend machen, den wirtschaftlichen Härteeinwand aber nur bis zum Beginn der Maßnahme.

Was kann ich vor der Modernisierung tun?

Modernisierungen sind streitanfällig. Das gilt vor allem für die Frage, in welchem Zustand das Haus oder die Wohnung vor der Modernisierung waren und in welchem Umfang tatsächlich modernisiert wurde. Deshalb empfiehlt es sich für Mieter*innen, **den Status quo vor der Modernisierung zu dokumentieren**, z.B. durch ein Sachverständigengutachten oder eine ausdrucksstarke Fotodokumentation des Ursprungszustandes, insbesondere von etwaigen Mängeln wie z.B. Feuchtigkeits- oder Schimmelbefall. Bei ausgetauschten Bauteilen kann beispielsweise das aufgedruckte Einbau-/Herstellungsdatum (Fenster/Heizkessel) dokumentiert werden.

Was gilt bei Beeinträchtigungen während der Modernisierung?

Wird der Mietgebrauch während der Modernisierungsmaßnahmen beeinträchtigt, können den Mieter*innen eine Mietminderung zustehen; für energetische Modernisierungen ist eine Minderung in den ersten drei Monaten allerdings ausgeschlossen. Die Höhe der Minderung richtet sich nach der Schwere der Beeinträchtigungen im Einzelfall. Daher ist es oftmals ratsam, ein **Bautagebuch** zu führen, um Baulärm oder Schmutz zu dokumentieren.

Wie hoch darf die Mieterhöhung sein?

Wenn die Modernisierungsmaßnahme abgeschlossen ist, dürfen Vermieter*innen die jährliche Kaltmiete um **8 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten** erhöhen (§ 559 BGB). Die monatliche Miete darf dadurch innerhalb von sechs Jahren allerdings nur begrenzt steigen, nämlich bei einer Ausgangsmiete unter 7 Euro pro Quadratmeter um maximal 2 Euro pro m² Wohnfläche. Bei einer höheren Ausgangsmiete ist der Anstieg auf maximal 3 Euro pro m² Wohnfläche begrenzt. Bei der Ermittlung der Modernisierungskosten müssen Vermieter*innen **Abzüge** für ersparte Erhaltungskosten bei der Erneuerung alter und/oder defekter Bauteile sowie für in Anspruch genommene Förderzuschüsse vornehmen. Haben die Vermieter*innen zinsverbilligte Förderkredite genutzt, ist der Jahresbetrag der Zinsverbilligung bei der Mieterhöhung abzuziehen. Im vereinfachten Verfahren sind als ersparte Erhaltungskosten pauschal 30 Prozent der Kosten von Vermieter*innen anzusetzen, Zinsverbilligungen bei Krediten müssen die Vermieter*innen nicht abziehen.

Beispielrechnung:

- Modernisierungskosten für 70m² Wohnung: 20.000 Euro
- 8 Prozent der Modernisierungskosten = 1.600 Euro/Jahr
- Monatliche Mieterhöhung: $1.600/12 = 133$ Euro/Monat
→ 1,90 Euro pro Quadratmeter

Aber: Die Mieterhöhung ist ausgeschlossen, soweit sie eine ungerechtfertigte wirtschaftliche Härte für die Mieter*innen bedeutet, es sei denn, die Vermieter*innen versetzen die Wohnung bzw. das Gebäude lediglich in einen allgemein üblichen Zustand oder modernisieren aufgrund einer gesetzlichen Verpflichtung. Im vereinfachten Verfahren gilt der Ausschluss nicht.

Wie müssen Vermieter*innen die Erhöhung verlangen und ab wann gilt sie?

Vermieter*innen müssen die Mieterhöhung in **Textform** verlangen und dabei die Erhöhung aufgrund der entstandenen Kosten berechnen und erläutern (§ 559b BGB). Im Fall einer energetischen Modernisierung müssen sie zudem Angaben zur Energieeinsparung machen. Auch Abzüge für ersparte Erhaltungskosten oder Förderzuschüsse, ggf. auch Zinsverbilligungen bei Krediten müssen angegeben werden. Haben die Vermieter*innen die Erhöhung im vereinfachten Verfahren berechnet, müssen sie dies in der Erhöhungserklärung angeben.

Die Mieterhöhung wird frühestens **mit Beginn des dritten Monats nach Zugang** der Erklärung wirksam (Beispiel: Zugang des Briefs am 3. März, Fälligkeit der neuen Miete ab 1. Juni). Wurde die Erhöhung nicht ordnungsgemäß angekündigt oder übersteigt sie die in der Ankündigung in Aussicht gestellte Erhöhung um mehr als 10 Prozent, verlängert sich die Frist um weitere sechs Monate (§ 559b BGB).

Bitte beachten Sie: Modernisierungen sind komplex und einzelfallbezogen. Unsere Hinweise können deshalb eine individuelle Beratung nicht ersetzen. Für eine solche kontaktieren Sie bitte Ihren örtlichen Mieterverein, Ihre örtliche Verbraucherzentrale oder anderweitigen juristischen Beistand.

Das Projekt „Klimaschutz trifft Mieterschutz – Wege zu einer sozialverträglichen Gebäudesanierung (MietKlimaSchutz)“, durchgeführt von der Deutschen Umwelthilfe e.V. und dem Deutschen Mieterbund e.V. wird gefördert durch die Nationale Klimaschutz Initiative.

Gefördert durch:
 Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz
und nukleare Sicherheit
aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

