

## Modernisierung

Stand 5/2020

Ihr Vermieter hat angekündigt, Ihre Mietwohnung zu modernisieren? Oder ist es doch nur eine Instandsetzung oder Instandhaltung? Für den Mieter und den Vermieter ergeben sich hier ganz unterschiedliche Rechte und Pflichten. Prüfen Sie daher genau!

### Was ist eine Modernisierung?

Eine **Modernisierung** führt zu einer Wohnwertverbesserung oder zur Einsparung von Energie oder Wasser. So zählen zum Beispiel Maßnahmen zur Verbesserung der Wärmedämmung des Gebäudes, der Anbau eines Balkons, der Anschluss ans Kabelfernsehen und der Einbau einer neuen sparsamen Heizungsanlage zu den Modernisierungsmaßnahmen. Zur Durchführung ist der Vermieter jedoch nicht verpflichtet. Im Gegensatz hierzu stehen **Instandhaltungen**. Hier handelt es sich um Maßnahmen, die die Wohnung in einem bewohnbaren, vertragsgemäßen Zustand erhalten sollen. Dazu zählt zum Beispiel ein neuer Außenanstrich der Holzfenster, damit das Holz nicht fault. Bei **Instandsetzungen** ist der Schaden infolge von Abnutzung, Alterung oder Witterungseinflüssen schon eingetreten. Der Austausch von morschen Fenstern oder des durchgerosteten Heißwasser-boilers zählen dazu. Dazu ist der Vermieter verpflichtet.

### Muss der Vermieter die Modernisierung ankündigen?

**Ja.** Der Vermieter ist verpflichtet, Mieter **drei Monate** vor der geplanten Modernisierung über:

- den voraussichtlichen Beginn,
- die voraussichtliche Dauer,
- den wesentlichen Umfang,
- die voraussichtliche Mieterhöhung sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten,
- zu Form und Frist der Geltendmachung von Härtegründen

zu informieren.

Die Ankündigung muss die „Textform“ einhalten, sprich lesbar sein. Sie muss die Person des Absenders enthalten und auf einem dauerhaften Datenträger abgegeben werden. Die Form ist also gewahrt bei einem Schreiben, einem Fax oder einer Kopie aber auch als SMS.

Einer Unterschrift bedarf es nicht. Evtl. Einsparmöglichkeiten von Energie müssen nicht im Detail vorgerechnet werden. Es genügen anerkannte Pauschalwerte.

### Müssen Mieter Modernisierungen dulden?

**Generell ja**, außer, wenn die geplanten Arbeiten für den Mieter eine nicht zu rechtfertigende **Härte** darstellen. Das können die Bauarbeiten selbst, die baulichen Folgen, aber auch vorausgegangene Aufwendungen des Mieters sein. Die zu erwartende Mieterhöhung hingegen nicht. Besteht ein Härtegrund, dann muss der Mieter die Arbeiten zwar dulden, die Mieterhöhung kann aber ganz oder zum Teil ausgeschlossen werden. Dazu muss der Mieter jedoch seine Härtegründe dem Vermieter bis zum Ende des nächsten Monats in Textform mitteilen. Ist im Ankündigungsschreiben jedoch nicht auf Form und Frist dieses Einwandes hingewiesen worden, so ist der Mieter auch nicht an Form und Frist gebunden.

### Berechtigt eine Modernisierung den Vermieter zu Mieterhöhung?

**Grundsätzlich ja**, eine Mieterhöhung ist möglich, wenn der Gebrauchswert der Wohnung nachhaltig erhöht wird, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert und nachweislich nachhaltig Energie und Wasser eingespart werden.

Der Vermieter darf seit dem 01.01.2019 jährlich 8 % der anteiligen Kosten der Baumaßnahme berechnen. Instandsetzungskosten und staatliche Fördergelder müssen jedoch herausgerechnet werden.

Die Mieterhöhungserklärung muss schriftlich oder in Textform zugestellt werden. Die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen müssen einzeln aufgeführt sein, die entstandenen Kosten aufgeschlüsselt. Es muss berechnet und erläutert werden, welche Modernisierungskosten für die einzelne Wohnung

Mieterbund Wiesbaden  
und Umgebung e.V.  
Mitglied im  
**DEUTSCHEN MIETERBUND**

Vorsitzender:  
Helmut Domann

Geschäftsführerin:  
Eva-Maria Winckelmann

Adelheidstraße 70  
65185 Wiesbaden

Tel.: 0611 7165470  
Fax: 0611 71654779

[www.mieterbund-wiesbaden.de](http://www.mieterbund-wiesbaden.de)  
[info@mieterbund-wiesbaden.de](mailto:info@mieterbund-wiesbaden.de)

Postbank  
IBAN: DE28 5001 0060 0107 7206 02  
BIC: PBNKDEFF  
Nassauische Sparkasse  
IBAN: DE80 5105 0015 0100 0319 22  
BIC: NASSDE55

Gläubiger-Identifikationsnummer:  
DE92ZZ00000185717

Vereinsregister-Nr. 1105  
Amtsgericht Wiesbaden

entstehen und welche Mieterhöhung pro Monat sich daraus ergibt.

Sind die Arbeiten abgeschlossen und die Mieterhöhungserklärung wirksam, so ist die erhöhte Miete ab dem 3. Monat nach Zugang der Erhöhung vom Mieter zu zahlen. In bestimmten Fällen verlängern sich die Fristen um 6 Monate, z.B., wenn sich die tatsächliche Mieterhöhung gegenüber der Mitteilung um mehr als 10 % erhöht hat. Bei geförderten Wohnungen muss die Mieterhöhungserklärung bis zum 15. eines Monats eingegangen sein, um für den 1. des folgenden Monats wirksam zu werden.

Zusätzlich hat der Gesetzgeber seit dem 1. Januar 2019 eine Kappungsgrenze für Mieterhöhungen wegen Modernisierung gesetzlich festgeschrieben.

**Die Mieterhöhung darf innerhalb von sechs Jahren nicht mehr als 3 Euro/qm Wohnfläche betragen. Sofern die Miete unterhalb von 7 Euro/qm liegt, darf die Miete nur um 2 Euro innerhalb von sechs Jahren steigen. Die genannten Beträge beziehen sich auf die Nettokaltmiete.**

Davon ausgenommen sind Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete und Erhöhungen der Betriebskosten.

Für Modernisierungsmaßnahmen, bei denen Kosten von höchstens 10.000 Euro anfallen, gilt das **vereinfachte Verfahren**, auf das der Vermieter in der Modernisierungsankündigung hinweisen muss. Hier kann der Vermieter pauschal 30 % der Kosten abziehen und den verbleibenden Betrag auf die Mieter umlegen. Die maximale Mieterhöhung im vereinfachten Verfahren liegt bei 46,67 Euro monatlich. Ein Härteeinwand des Mieters ist ausgeschlossen. Der Vermieter kann dann aber fünf Jahre lang keine weitere Mieterhöhung wegen der Modernisierung erklären. Ausgenommen sind Maßnahmen, die aufgrund der gesetzlichen Verpflichtung durchgeführt werden müssen.

Im Rahmen eines **Staffelmietvertrages** ist eine zusätzliche Modernisierungsmieterhöhung ausgeschlossen. Bei einem **Zeitmietvertrag** ist sie nur möglich, wenn der Vermieter sich das Erhöhungsrecht vorbehalten hat. Bei einer **Indexmiete** nur aufgrund von baulichen Änderungen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat.

## Kann die Miete während der Modernisierung gemindert werden?

**Ja und nein.** Mieter können während der Modernisierung die Miete kürzen, sofern und solange die Nutzbarkeit der Wohnung spürbar eingeschränkt ist (z.B. Unbenutzbarkeit einzelner Räume, Lärm oder Schmutz). Im Mietrechtsänderungsgesetz ist das Mietminderungsrecht für die ersten drei Monate der energetischen Modernisierung gestrichen.

**Mietertipp:** Mieter sollten die Minderung ihrem Vermieter schriftlich ankündigen und die bestehenden Beeinträchtigungen (z.B. durch Fotos, Zeugen, Lärmprotokolle) dokumentieren.

## Gibt es ein Sonderkündigungsrecht bei Modernisierung?

**Ja.** Dabei gilt folgendes zu beachten:

**Bei Ankündigung einer Modernisierung:** Der Mieter kann bis zum Ende des darauffolgenden Monats zum übernächsten Monat kündigen.

**Beispiel:** Modernisierungsankündigung im März, der Mieter kann bis zum 30. April kündigen, das Mietverhältnis endet am 31. Mai.

**Bei Mieterhöhung im Anschluss an Modernisierungsmaßnahmen:** Der Mieter kann bis zum Ablauf des zweiten Monats nach Zugang der Mieterhöhung zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen.

**Beispiel:** Mieterhöhungsankündigung im März, Mieter kündigt zum 31. Mai, das Mietverhältnis endet am 31. Juli.

**Mieter-Tipp:** Wenn die Fassade des Gebäudes im Rahmen von Baumaßnahmen eingerüstet wird, muss die Hausratsversicherung darüber informiert werden – andernfalls können Mieter den Versicherungsschutz verlieren.

**Für eine individuelle Rechtsberatung können Sie gerne einen Beratungstermin beim Mieterbund Wiesbaden vereinbaren.**

### Kontakt:

Mieterbund Wiesbaden und Umgebung e.V.  
Adelheidstraße 70  
65185 Wiesbaden

Telefon: 0611-7165470  
Fax: 0611-71654779

[www.mieterbund-wiesbaden.de](http://www.mieterbund-wiesbaden.de)  
[info@mieterbund-wiesbaden.de](mailto:info@mieterbund-wiesbaden.de)