



**Haus & Grund<sup>®</sup>**  
Nürnberg

# **Energetische Sanierung – Modernisierung und Mieterhöhung im Wohnraummietrecht**

**RA Gerhard Frieser**

## **Instandhaltung**

Maßnahmen der Instandhaltung haben die Aufrechterhaltung des ursprünglichen Zustands der Wohnanlage zum Gegenstand. Unter der Instandhaltung sind sämtliche Maßnahmen zu verstehen, die normale und gebrauchsbedingte Abnutzungen beseitigen.

Als Beispiele kommen sämtliche Wartungsmaßnahmen an Elektro- und Sanitäreanlagen infrage, des Weiteren Kleinreparaturen sowie Pflege- und Reinigungsmaßnahmen.

## Instandsetzung

Ziel der Instandsetzung ist die Beseitigung von Schäden und Mängeln der Wohnanlage, die ihre Ursache in einer Abnutzung, Alterung oder aber auch in Einwirkungen durch Dritte haben können.

Wie auch bei der Instandhaltung dienen Maßnahmen der Instandsetzung der Erhaltung des bestehenden Zustands des Gemeinschaftseigentums.

**§ 21 Abs. 3 WEG** sieht hierzu vor, dass Maßnahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung **durch Stimmenmehrheit** zu beschließen sind. Daraus ergibt sich die Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer, dass sie über Maßnahmen der Instandsetzung und Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums in einer Wohnungseigentümerversammlung nach § 23 WEG beschließen kann.



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Nürnberg

## **Modernisierende Instandsetzung**

Von einer modernisierenden Instandsetzung ist immer dann zu sprechen, wenn vorhandene defekte, veraltete oder unzureichende Einrichtungen oder Anlagen des gemeinschaftlichen Eigentums nicht durch gleichartige, sondern durch technisch neuere, bessere und möglicherweise kostspieligere ersetzt werden.

Kommen mehrere gleichermaßen Erfolg versprechende Sanierungsmaßnahmen in Betracht, steht der Eigentümergemeinschaft bei der Auswahl ein Ermessensspielraum zu.

Modernisierende Instandsetzungen können wie Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung **mit einfacher Mehrheit** beschlossen werden. Denn die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung beschränkt sich nicht auf eine bloße Wiederherstellung des früheren Zustands. Vielmehr kommt dabei auch eine sinnvolle Modernisierung infrage, die die Vorteile neuer technischer Entwicklungen und verbesserter Standards unter Berücksichtigung einer vernünftigen **Kosten-Nutzen-Analyse** einbezieht.

### **Beispiele:**

- Erneuerung von Balkonbrüstungen
- U.U. Umstellung auf eine andere Heizungsart
- U.U. Anbringen einer Wärmedämmung
- Ersatz von alten Wasserboilern durch ein moderneres System
- Austausch von Holzfenstern gegen moderne Kunststofffenster
- Einbau von Gasbrennwertkesseln



## § 22 WEG

(2) 1. Maßnahmen gemäß Absatz 1 Satz 1,

- die der Modernisierung entsprechend § 555b Nummer 1 bis 5 des BGB [Bis 30.04.2013: § 559 Abs. 1 BGB]
- oder der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik dienen,

die Eigenart der Wohnanlage nicht ändern und keinen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigen, können abweichend von Absatz 1 durch eine Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des [§ 25 Abs. 2](#) **und** mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden. 2Die Befugnis im Sinne des Satzes 1 kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

## **Modernisierungen**

Modernisierungen gemäß § 22 Abs. 2 WEG haben Maßnahmen zum Inhalt, die entsprechend § 555b Nr. 1 bis 5 BGB den Gebrauchswert der Wohnungseigentumsanlage und seiner Einrichtungen nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig der Einsparung von Energie oder Wasser dienen.

Im Hinblick auf energetische Modernisierungsmaßnahmen, die gesetzlich nicht ausdrücklich vorgeschrieben sind, spielt die Bestimmung des § 22 Abs. 2 WEG durchaus eine große Rolle. Beschlüsse über Modernisierungen bedürfen einer **doppelt qualifizierten Mehrheit** (drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer, mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile) beschlossen werden.

**Ausnahmen:**

- Keine Änderung der Eigenart der Wohnanlage: Die Modernisierung darf die Eigenart der Wohnanlage nicht ändern.
- Keine Umgestaltung der Wohnanlage: Umgestaltungen der Wohnanlage sind nach wie vor nicht zulässig.





**Haus & Grund®**  
Nürnberg

## **Beispiele für Modernisierungsmaßnahmen**

- Einbau von Isolierfenstern (ohne konkreten Instandsetzungsbedarf, da sonst modernisierende Instandsetzung, siehe oben)
- Einbau eines Fahrstuhls
- Einbau einer Gegensprechanlage
- Anbringung einer Wärmedämmung
- Einbau von Kalt- oder Warmwasserzählern
- Aufstellen eines Mülltonnenhäuschens
- Einbau einer Zentralheizung
- Einbau einer Alarmanlage
- Aufstellen von Fahrradständern

## **Bauliche Veränderung**

Lässt sich die beabsichtigte Maßnahme keiner der vorbeschriebenen zuordnen, handelt es sich um eine bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums nach § 22 Abs. 1 WEG :

Bauliche Veränderungen, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, können gemäß § 22 Abs. 1 WEG beschlossen oder verlangt werden, wenn jeder Wohnungseigentümer, dessen Rechte durch die Maßnahme über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden, zustimmt.

## Überblick

- Der Mieter hat Modernisierungsmaßnahmen grundsätzlich zu dulden.
- Eine Ausnahme gilt, wenn die Maßnahme für ihn, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters und anderer Mieter in dem Gebäude nicht zu rechtfertigen ist.
- Zu den Modernisierungsmaßnahmen zählen bauliche Veränderungen, durch die u. a. Endenergie eingespart, der Wasserverbrauch reduziert oder der Gebrauchswert der Wohnung erhöht wird.
- Der Vermieter muss eine derartige Maßnahme spätestens 3 Monate vor deren Beginn ankündigen. Dem Mieter steht ein Sonderkündigungsrecht zu.

## Erhaltungsmaßnahme (§ 555a BGB)

### **Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen**

Hierunter sind Maßnahmen zur Vermeidung und Behebung baulicher Mängel zu verstehen, die infolge Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüssen oder Einwirkungen Dritter eintreten können oder eingetreten sind. Erforderlich ist außerdem, dass die Maßnahmen der Aufrechterhaltung oder Wiederherstellung des vertragsmäßigen Gebrauchs i. S. v. § 535 BGB dienen.

## **Begriff der Modernisierungsmaßnahme**

In § 555b BGB wird der Begriff der Modernisierungsmaßnahme wie folgt definiert: *Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen,*

1. durch **die in Bezug auf die Mietsache Endenergie** nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),
2. durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung nach Nummer 1 vorliegt,
3. durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,
4. durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird,
5. durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden,
6. die auf Grund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a sind, oder
7. durch die neuer Wohnraum geschaffen wird.



**Haus & Grund<sup>®</sup>**  
Nürnberg

## **Begriff der Energieeinsparung**

Endenergie wird gespart

1. durch Verringerung der Nutzenergie (Optimierung der vorhandenen Heizanlage, Erneuerung der Anlage),
2. durch Verminderung der Energieverluste (Maßnahmen zur Verbesserung der energetischen Gebäudebeschaffenheit, Wärmedämmung, Isolierung freiliegender Rohre, Fensteraustausch, Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung),
3. durch den Einsatz kostengünstiger Energien (Windenergie, Solarenergie).



**Haus & Grund®**  
Nürnberg

## Maßnahmen zur Einsparung von Endenergie

- **Anbringung einer Wärmedämmung**
- **Zentralheizung statt Gaseinzelöfen**
- **Zentralheizung statt Nachtspeicheröfen**
- **Kunststoffisolierglasfenster statt Holzfenster**
- **Thermostatventile**

## **Begriff der nicht erneuerbaren Primärenergie**

- Nicht erneuerbare Energieträger sind insbesondere Kohle, Erdöl und Erdgas.
- Werden solche Energieträger ersetzt durch Sonnen- oder Windenergie, Holz oder Biomasse, so wird nicht erneuerbare Primärenergie eingespart.
- Auf die Einsparung der Energiekosten kommt es nicht an.
- Der Umfang der Einsparung kann durch den Primärenergiefaktor bestimmt werden.



## **Technische Anlagen zur Energieeinsparung (Primärenergie)**

- Windenergieanlagen
- Wärmepumpen
- Verbesserung der Gebäudelüftung
- Stromsparende Maßnahmen
  
- Fotovoltaikanlagen mit Einspeisung von Strom in das öffentliche Stromnetz
- Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) mit Nutzung der bei der Stromerzeugung entstehenden Abwärme
- Maßnahmen des nachhaltigen Klimaschutzes
- Solarenergieanlagen



**Haus & Grund<sup>®</sup>**  
Nürnberg

- **Maßnahmen zur Einsparung von Wasser (Nr. 3)**
- **Maßnahmen zur Erhöhung des Gebrauchswerts der Wohnung (Nr. 4)**
- **Maßnahmen zur Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse (Nr. 5)**
- **Maßnahmen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat (Nr. 6)**
- **Schaffung neuen Wohnraums (Nr. 7)**

## **Maßnahmen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat (Nr. 6)**

**z.B.**

### **Verpflichtende Maßnahmen nach der Energieeinsparverordnung**

- Unbedingte Nachrüstverpflichtung zum Austausch alter Heizkessel (§ 10 Abs. 1 EnEV)
- Dämmung von Rohrleitungen der Heizung (§ 10 Abs. 2 EnEV)
- Verpflichtung zur Dämmung oberster Geschosdecken (§ 10 Abs. 2 EnEV)



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Nürnberg

## **Ankündigung der Modernisierung (§ 555c BGB)**

Der Vermieter muss die Modernisierungsmaßnahme **3 Monate vor deren Beginn** in Textform ankündigen.

In § 555c BGB ist geregelt:

(1) Die Modernisierungsankündigung muss Angaben enthalten über

1. die Art und den voraussichtlichen Umfang der

Modernisierungsmaßnahme **in wesentlichen Zügen**,

2. den voraussichtlichen Beginn und die voraussichtliche Dauer der Modernisierungsmaßnahme,

3. den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung, sofern eine Erhöhung nach § 559 verlangt werden soll, sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten.

(2) Der Vermieter **soll** den Mieter in der Modernisierungsankündigung auf die Form und die Frist des Härteeinwands nach § 555d Absatz 3 Satz 1 hinweisen.

## § 555c BGB

(3) In der Modernisierungsankündigung für eine Modernisierungsmaßnahme nach § 555b Nummer 1 und 2 kann der Vermieter insbesondere hinsichtlich der energetischen Qualität von Bauteilen **auf allgemein anerkannte Pauschalwerte** Bezug nehmen.

- "Bekanntmachung der Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohnungsbestand" des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 26.7.2007 enthaltenen Werte. Dieses Regelwerk wurde allerdings durch die Bekanntmachung vom 30.7.2009<sup>[3]</sup> ersetzt.

## **Folgen fehlerhafter Modernisierungsankündigung**

Fehlerhafte Ankündigung verschiebt Fälligkeit der Mieterhöhung

Eine unterlassene, fehlerhafte oder nicht fristgerechte Ankündigung führt nicht zum Verlust des Mieterhöhungsrechts. Vielmehr sind derartige Versäumnisse oder Fehler lediglich für die Fälligkeit der Mieterhöhung von Bedeutung.

## **Erforderlichkeit der Modernisierungsankündigung**

Eine Modernisierungsankündigung ist entbehrlich, wenn die Maßnahmen "nur mit einer **unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache** verbunden sind **und** nur zu einer **unerheblichen Mieterhöhung** berechtigen".

## Härteeinwand des Mieters

- Den Härteeinwand des Mieters regelt § 555d Absatz 2 BGB. Danach entfällt die Duldungspflicht des Mieters, wenn besondere **Härtegründe** vorliegen.
- **Der Mieter hat dem Vermieter** Umstände, die eine Härte im Hinblick auf die Duldung oder die Mieterhöhung begründen, bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt, in Textform mitzuteilen (§ 555d Abs. 3 BGB)
- Der Vermieter ist nach § 555c Abs. 2 BGB seinerseits verpflichtet, den Mieter auf diese Obliegenheit hinzuweisen (Sollvorschrift).
- Hat der Vermieter in der Modernisierungsankündigung nicht auf die Form und die Frist des Härteeinwands hingewiesen (§ 555c Absatz 2), so bedarf die Mitteilung des Mieters nach Absatz 3 Satz 1 nicht der dort bestimmten Form und Frist. Absatz 4 Satz 2 gilt entsprechend (§ 555d Abs. 5 BGB).

## **Informationspflicht des Mieters**

Der Lauf der Frist beginnt nur, wenn die Modernisierungsankündigung den Vorschriften des § 555c entspricht.

(4) Nach Ablauf der Frist sind Umstände, die eine Härte im Hinblick auf die Duldung oder die Mieterhöhung begründen, noch zu berücksichtigen, wenn der Mieter ohne Verschulden an der Einhaltung der Frist gehindert war und er dem Vermieter die Umstände sowie die Gründe der Verzögerung unverzüglich in Textform mitteilt.

Umstände, die eine Härte im Hinblick auf die Mieterhöhung begründen, sind nur zu berücksichtigen, wenn sie spätestens bis zum Beginn der Modernisierungsmaßnahme mitgeteilt werden.



## **Die Ausnahmen von der Duldungspflicht (§ 555d Abs. 2)**

(2) Eine Duldungspflicht nach Absatz 1 besteht nicht, wenn die Modernisierungsmaßnahme für den Mieter, seine Familie oder einen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen sowohl des Vermieters als auch anderer Mieter in dem Gebäude sowie von Belangen der Energieeinsparung und des Klimaschutzes nicht zu rechtfertigen ist.

Die zu erwartende Mieterhöhung sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten bleiben bei der Abwägung im Rahmen der Duldungspflicht außer Betracht; sie sind nur nach § 559 Abs. 4 und 5 bei einer Mieterhöhung zu berücksichtigen.



**Haus & Grund<sup>®</sup>**  
Nürnberg

- **Sonderkündigungsrecht des Mieters (§ 555e BGB)**
- **Aufwendungsersatzanspruch des Mieters (Abs. 6)**
- **Ausschluss von Mietminderungen bei Modernisierungsmaßnahmen (§ 536 Abs. 1a BGB)**

## **Vereinbarungen über Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen (§ 555f BGB)**

In § 555f BGB ist geregelt:

Die Vertragsparteien können nach Abschluss des Mietvertrags aus Anlass von Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen Vereinbarungen treffen, insbesondere über die

1. zeitliche und technische Durchführung der Maßnahmen,
2. Gewährleistungs- und Aufwendungsersatzansprüche des Mieters,
3. künftige Höhe der Miete.

## **Mieterhöhung**

Ist die Modernisierung durchgeführt, steht dem Vermieter das Mieterhöhungsrecht nach § 559 BGB zu.

### **Wahlrecht zwischen Mieterhöhung nach § 558 BGB und Umlage nach § 559 BGB**

#### **Genereller Ausschluss der Mieterhöhung**

In bestimmten Fällen ist eine Mieterhöhung nach § 559 BGB ausgeschlossen.

So besteht ein vollständiger Ausschluss bei der Vereinbarung einer **Staffelmiete**.

Bei einer **Indexmiete** ist eine Mieterhöhung nach § 559 BGB nur möglich, soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat.<sup>[2]</sup>

## **Ausschluss der Mieterhöhung im Härtefall (§ 559 Abs. 4 und 5 BGB)**

### **Ausnahmen**

Von der Härtefallregelung gibt es 3 wichtige Ausnahmen.

- **Vom Vermieter nicht zu vertretende Maßnahme**
- **Herstellung des allgemein üblichen Zustands**
- **Unterlassene Informationspflicht durch den Mieter**



## Voraussetzungen der Mieterhöhung

- **Vermieter als Bauherr**
- **Berechnung der Modernisierungskosten**

Zu den ansatzfähigen Kosten zählen die **Baukosten** und die **Baunebenkosten**.

- Architektenkosten für Planung, Baubetreuung und Abnahme
- Aufwendungsersatzansprüche der Mieter
- Baugenehmigungsgebühren
- Eigenleistungen kann der Vermieter mit den Kosten eines Unternehmens ansetzen, allerdings ohne Umsatzsteuer
- Gerüstkosten (Aufstellung und Gerüstmiete)
- Reinigungsarbeiten nach Fertigstellung der Baumaßnahme



**Haus & Grund®**  
Nürnberg

## **Nicht ansatzfähige Kosten**

Hierzu zählen:

- Abschreibungen für Bauteile
- Besprechungskosten mit der Bauleitung oder mit Handwerkern
- Finanzierungskosten
- Kosten der Rechnungsprüfung
- Mietverluste infolge der Minderung der Miete aufgrund modernisierungsbedingter Gebrauchsbeeinträchtigung
- Verwaltungskosten



**Haus & Grund®**  
Nürnberg

## **Zinsgünstige Darlehen (§ 559a Abs. 2 BGB)**

Werden die Kosten für die Modernisierungsmaßnahme ganz oder teilweise durch zinsverbilligte oder zinslose Darlehen aus öffentlichen Haushalten gedeckt, ist der Betrag der Zinsermäßigung von den Modernisierungskosten abzuziehen. Die ansatzfähigen Modernisierungskosten verringern sich um den Jahresbetrag der Zinsermäßigung.

### **Beispiel:**

Der Vermieter erhält ein zinsverbilligtes Darlehen über 10.000 Euro zu einem Darlehenszins von 1 %. Der marktübliche Zinssatz gemäß § 559a Abs. 2 Satz 2 BGB beträgt 3 %. Der Vermieter erhält daher eine jährliche Zinersparnis von 2 %, das sind 200 Euro. Dieser Betrag muss von den umlagefähigen Baukosten abgezogen werden. Die umlagefähigen Baukosten betragen 20.000 Euro. Hiervon 11 % jährlich (§ 559 Abs. 1 BGB) entspricht 2.200 Euro. Die Zinersparnis beträgt 200 Euro. Umlagefähig sind daher lediglich 2.000 Euro.





**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Nürnberg

### **Mittel aus öffentlichen Haushalten (§ 559a Abs. 1 BGB)**

Kosten, die vom Mieter oder für diesen von einem Dritten übernommen oder die mit Zuschüssen aus öffentlichen Haushalten gedeckt werden, sind **keine** Modernisierungskosten. Gegebenenfalls sind die Mittel nach Art und Höhe offenzulegen.

### **Mieterdarlehen und -zuschüsse (§ 559a Abs. 3 BGB)**

Mieterdarlehen, eine Mietvorauszahlung oder eine von einem Dritten für den Mieter erbrachte Leistung für die Modernisierungsmaßnahmen sind wie Darlehen aus öffentlichen Haushalten zu behandeln. Gegebenenfalls sind die Mittel nach Art und Höhe offenzulegen.

Von den Gesamtkosten sind abzuziehen:

### **Kosten für Erhaltungsmaßnahmen (§ 559 Abs. 2 BGB)**

Wurden durch die Modernisierungsmaßnahme konkret **Instandhaltungskosten** erspart, muss sich aus der Erhöhungserklärung ergeben, welche Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt oder erspart wurden und welche Kosten hierauf entfallen. Eine hypothetische Vergleichsrechnung, aus der sich die Kosten einer reinen Instandhaltungsmaßnahme ergeben, ist nicht erforderlich.

**Instandhaltungsstau:** Nach ständige Rechtsprechung sind die Kosten einer Modernisierungsmaßnahme immer um die fiktiven Kosten bereits fälliger Instandsetzungsmaßnahmen zu kürzen. Hat bereits ein konkreter Instandsetzungsbedarf bestanden, sind die Modernisierungskosten um diese fiktiven Instandsetzungskosten zu kürzen. Die Mieterhöhung ist lediglich aus dem verbleibenden Restbetrag zu errechnen.

## **Beispiel - Mieterhöhung nach Modernisierung**

Die Außenfassade eines Anwesens ist schadhaft. Nach dem Kostenvoranschlag eines Fachbetriebs betragen die Reparaturkosten 25.000 EUR. Der Vermieter entschließt sich, eine moderne und energiesparende Wärmedämmung aufzubringen. Die Kosten hierfür belaufen sich auf 40.000 EUR. Die Mieterhöhung errechnet sich wie folgt:

Kosten der Wärmedämmung insgesamt	40.000 EUR
abzüglich fiktiver Instandsetzungskosten	25.000 EUR
verbleiben	15.000 EUR

hiervon 11 % jährlich = 1.650 EUR : 12 Monate = EUR 137,50 zu verteilen  
auf alle Wohneinheiten pro Monat



**Haus & Grund®**  
Nürnberg

## **Formelle Anforderungen an die Mieterhöhungserklärung (§ 559b Abs. 1 BGB)**

- **Textform**
- **Begründung**
- **Bezeichnung und Erläuterung der Maßnahme**
- **Angabe der Gesamtkosten**
- **Abzugsbeträge**
- **Öffentliche Mittel**
- **Umlageschlüssel**
- **Erhöhungsbetrag**
- **Belege – nur Einsichtnahme**



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Nürnberg

## **Berechnung der Umlage auf den einzelnen Mieter (§ 559 Abs. 3 BGB)**

Die ermittelten Modernisierungskosten sind angemessen auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen. Der **Umlagemaßstab** muss sich am Leitbild der gerechten Kostenverteilung orientieren. Maßgeblich ist, welchen **Nutzen** die jeweiligen Mieter von der Modernisierungsmaßnahme haben. Daneben kann aber auch der Gesichtspunkt der **Praktikabilität** der Umlage berücksichtigt werden.

Die Mieterhöhung beträgt dann für das Jahr 11 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten (§ 559 Abs. 1 BGB).

### **Beispiel:**

Bisherige Miete jährlich 2.400 EUR oder monatlich 200 EUR.

Aufgewendete Modernisierungskosten 3.000 EUR. Erhöhung der monatlichen Miete somit 11 % von 3.000 EUR geteilt durch 12 = 27,50 EUR; neue monatliche Miete 227,50 EUR.



**Haus & Grund®**  
Nürnberg

## **Fälligkeit der erhöhten Miete (§ 559b Abs. 2 BGB)**

Die Erhöhungsbeträge sind nicht als "Zuschlag" zur Grundmiete zu behandeln. Vielmehr wird die Vereinbarung über die Miethöhe durch die Erklärung nach § 559b BGB abgeändert. Die Modernisierungsbeträge werden also Teil der Miete. Der Mieter schuldet die erhöhte Miete mit **Beginn des 3. Monats nach dem Zugang der Erklärung.**

## **Fristberechnung**

Wird die Erhöhung im Juni abgeschickt, muss der Mieter ab September eine höhere Miete zahlen.

Die Frist verlängert sich um 6 Monate, wenn der Vermieter dem Mieter die Modernisierungsmaßnahme nicht nach den Vorschriften des § 555c Abs. 1, 3 bis 5 BGB angekündigt hat.



**Haus & Grund®**  
Nürnberg



**Haus & Grund®**  
Nürnberg

**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!**