



Ihre Experten im Mietrecht!



Modernisierung durch den Vermieter

Am 01.05.2013 ist das Mietrechtsänderungsgesetz in Kraft getreten. Damit soll u. a. den umweltpolitischen Belangen der Energieeinsparung Rechnung getragen werden. Umfassend werden darin der Duldungsanspruch des Vermieters zur Durchsetzung von Modernisierungsmaßnahmen sowie die formellen Voraussetzungen für ein Mieterhöhungsverlangen geregelt.

In den §§ 555 a bis 555 f BGB finden sich Definitionen und Regelungen über Erhaltungsmaßnahmen, Modernisierungsmaßnahmen, Ankündigungs- und Duldungspflichten sowie das Sonderkündigungsrecht des Mieters und Vereinbarungen der Vertragsparteien über Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Sowohl Vermieter als auch Mieter haben bei einem Mieterhöhungsverlangen gem. § 559 BGB zahlreiche Punkte zu beachten und Fristen einzuhalten.

Pflichten des Vermieters

Die vom Vermieter zu beachtenden Voraussetzungen finden sich in § 555 c BGB. Danach muss z. B. die Mieterhöhungsmaßnahme drei Monate vor Beginn in Textform angekündigt werden. Die Art, der Beginn und die Dauer der geplanten Maßnahme sowie die voraussichtliche Mieterhöhung müssen ebenfalls mitgeteilt werden.

Mietminderung

Bei einer energetischen Modernisierung im Sinne des § 555 b Nr. 1 BGB ist für den Mieter für die Dauer von drei Monaten das Recht zur Mietminderung ausgeschlossen (§ 536 Abs. 1 a BGB).

HAMBURG

Fuhlsbüttler Str. 108, 22305 Hamburg
Telefon: 040 - 690 74 73
Telefax: 040 - 690 36 63
Email: hamburg@iv-mieterschutz.de

FRANKFURT

Herderstr. 17, 60316 Frankfurt
Telefon: 069 - 460 94 96 30
Telefax: 069 - 59 06 71
Email: frankfurt@iv-mieterschutz.de

DÜSSELDORF

Am Wehrhahn 2a, 40211 Düsseldorf
Telefon: 0211 - 935 89 0
Telefax: 0211 - 935 89 1
Email: duesseldorf@iv-mieterschutz.de

HANNOVER

Lister Meile 50, 30161 Hannover
Telefon: 0511 - 62 62 93 62
Telefax: 0511 - 62 62 93 63
Email: hannover@iv-mieterschutz.de



Ihre Experten im Mietrecht!



Stets bleibt zu beachten, ob es sich tatsächlich ausschließlich um eine solche Modernisierung handelt und / oder auch Erhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden. Sofern es sich lediglich um Erhaltungsmaßnahmen handelt oder verbundene Modernisierungsmaßnahmen (§ 555 b Nr. 1 und andere nach den Nr. 2 bis 7 BGB) vorliegen, kann der Mieter jedoch weiterhin teilweise die Miete mindern.

Duldung - Härteregungen

§ 555 d Abs. 1 BGB weist ausdrücklich darauf hin, dass der Mieter Modernisierungsmaßnahmen zu dulden hat.

Der Mieter muss nur dann die Modernisierungsmaßnahme nicht dulden, wenn diese für ihn oder seine Familie oder Angehörige des Haushalts eine besondere Härte darstellen würde (§ 555 d Abs. 2 BGB).

Als Härtegründe kommen z. B. hohes Alter, gesundheitlicher Zustand und, gerade in Bezug auf § 559 BGB, auch finanzielle Überbelastungen in Betracht.

Mögliche Härtegründe muss der Mieter dem Vermieter grundsätzlich in Textform mitteilen und dabei auch die Frist des § 555 d Abs. 3 BGB beachten. Die Gründe sind dem Vermieter danach bis spätestens zum Ablauf des Monats mitzuteilen, der auf die Modernisierungsankündigung folgt (Beispiel: Modernisierungsankündigung liegt im Dezember vor – Mieter muss spätestens Ende Januar seine Härteeinwendungen vorgetragen haben).

Unter bestimmten Voraussetzungen kann diese zu beachtende Frist jedoch entfallen und Härtegründe noch später angebracht werden (vgl. § 555 d Abs. 4 und 5 BGB).

Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen

Zurzeit kann der Vermieter noch die Miete um 11 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen (§ 559 BGB). Umlagefähig auf die Mieter sind

HAMBURG

Fuhlsbüttler Str. 108, 22305 Hamburg
Telefon: 040 - 690 74 73
Telefax: 040 - 690 36 63
Email: hamburg@iv-mieterschutz.de

FRANKFURT

Herderstr. 17, 60316 Frankfurt
Telefon: 069 - 460 94 96 30
Telefax: 069 - 59 06 71
Email: frankfurt@iv-mieterschutz.de

DÜSSELDORF

Am Wehrhahn 2a, 40211 Düsseldorf
Telefon: 0211 - 935 89 0
Telefax: 0211 - 935 89 1
Email: duesseldorf@iv-mieterschutz.de

HANNOVER

Lister Meile 50, 30161 Hannover
Telefon: 0511 - 62 62 93 62
Telefax: 0511 - 62 62 93 63
Email: hannover@iv-mieterschutz.de



Ihre Experten im Mietrecht!

jedoch lediglich Modernisierungsmaßnahmen. Nicht hingegen die Kosten notwendiger Instandhaltungsmaßnahmen. Diese werden bereits durch die vereinbarte Mietzahlung abgedeckt.

Auch die Mieterhöhung ist dem Mieter in Textform mitzuteilen. Der Vermieter muss die Erhöhung auch rechnerisch darstellen.

Der Mieter ist zur Zahlung der erhöhten Miete mit Beginn des dritten Monats nach Zugang der Erklärung verpflichtet. Dieser Zeitraum kann sich aber verlängern, wenn die Miete über 10 % höher ausfällt als bei der Ankündigung angegeben oder der Vermieter die Voraussetzungen der Vorschriften des § 555 c BGB nicht beachtet hat.

Kurze Checkliste:

- Ist die Wohnung preisgebunden? Dann keine Mieterhöhung gem. § 559 möglich.
- Fällt die Wohnung unter § 549 Abs. 2 u. 3 BGB? Keine Mieterhöhung nach § 559 möglich.
- Ist die Mieterhöhung gem. §§ 557 a, 557 b BGB oder vertraglich ausgeschlossen?
- Sind Absender und Adressat des Mieterhöhungsverlangens richtig?
- Ist die Textform gewahrt?
- Liegt überhaupt eine Modernisierungsmaßnahme gem § 559 Abs. 1 BGB vor?
- Ordnungsgemäße Ankündigung der Maßnahme?
- Ordnungsgemäße Berechnung der Kosten?
- Wurden Drittmittel und Kosten für Erhaltungsmaßnahmen abgesetzt?
- Ist die Mieterhöhung ordnungsgemäß erläutert?
- Sind die Härtegründe ordnungsgemäß und rechtzeitig vorgetragen worden?

**Bitte bedenken Sie, dass dieses Infoblatt keine mietrechtliche Beratung ersetzen kann!
Als Mitglied des Interessenverband Mieterschutz e. V. beraten wir Sie kostenlos !**

HAMBURG

Fuhlsbüttler Str. 108, 22305 Hamburg
Telefon: 040 - 690 74 73
Telefax: 040 - 690 36 63
Email: hamburg@iv-mieterschutz.de

FRANKFURT

Herderstr. 17, 60316 Frankfurt
Telefon: 069 - 460 94 96 30
Telefax: 069 - 59 06 71
Email: frankfurt@iv-mieterschutz.de

DÜSSELDORF

Am Wehrhahn 2a, 40211 Düsseldorf
Telefon: 0211 - 935 89 0
Telefax: 0211 - 935 89 1
Email: duesseldorf@iv-mieterschutz.de

HANNOVER

Lister Meile 50, 30161 Hannover
Telefon: 0511 - 62 62 93 62
Telefax: 0511 - 62 62 93 63
Email: hannover@iv-mieterschutz.de