

Modernisierung (Miete)

Überblick

Unter einer Modernisierung sind solche baulichen Maßnahmen zu verstehen, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen oder die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

1 Modernisierungsmaßnahmen

Nach der Legaldefinition in **§ 554 Abs. 2 BGB** sind unter einer Modernisierung solche baulichen Maßnahmen zu verstehen, die

- der Verbesserung der Mietsache dienen (gebrauchswerterhöhende Maßnahmen oder Maßnahmen zur Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse),
- zur Einsparung von Energie oder Wasser führen,
- oder zur Schaffung neuen Wohnraums durchgeführt werden.

Zur Konkretisierung der Modernisierungsmaßnahmen kann nach wie vor auf den Wortlaut des - mittlerweile aufgehobenen - § 4 ModEnG abgestellt werden.

1.1 Gebrauchswerterhöhende Maßnahmen

Dazu gehören Maßnahmen

- zur Verbesserung des Zuschnitts der Wohnung,
- der Belichtung und Belüftung,
- des Schallschutzes,
- der Energieversorgung,
- der Wasserversorgung und der Entwässerung,
- der sanitären Einrichtungen,
- der Beheizung und der Kochmöglichkeiten,
- der Funktionsabläufe in Wohnungen,
- der Sicherheit vor Diebstahl und Gewalt.

Zu den baulichen Maßnahmen, die den Gebrauchswert der Wohnungen erhöhen, kann der Anbau gehören, insbesondere soweit er zur Verbesserung der sanitären Einrichtungen oder zum Einbau eines notwendigen Aufzugs erforderlich ist. Der Gebrauchswert von Wohnungen kann auch durch besondere bauliche Maßnahmen für behinderte und alte Menschen erhöht werden, wenn die Wohnungen auf Dauer für sie bestimmt sind.

1.2 Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse

Bauliche Maßnahmen, die die allgemeinen Wohnverhältnisse verbessern, sind insbesondere die Anlage und der Ausbau von nicht öffentlichen Gemeinschaftsanlagen wie Kinderspielflächen, Grünanlagen, Stellplätzen und anderen Verkehrsanlagen.

1.3 Nachhaltige Einsparung von Energie

Bauliche Maßnahmen, die nachhaltig Einsparungen von Energie bewirken, sind insbesondere

- Maßnahmen zur wesentlichen Verbesserung der Wärmedämmung von Fenstern, Außentüren, Außenwänden, Dächern, Kellerdecken und obersten Geschossdecken,
- Maßnahmen zur wesentlichen Verminderung des Energieverlustes und des Energieverbrauchs der zentralen Heizungs- und Warmwasseranlagen,
- Maßnahmen zur Änderung von zentralen Heizungs- und Warmwasseranlagen innerhalb des Gebäudes für den Anschluss an die Fernwärmeversorgung, die überwiegend aus Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung zur Verbrennung von Müll oder zur Verwertung von Abwärme gespeist wird,
- Maßnahmen zur Rückgewinnung von Wärme und
- Maßnahmen zur Nutzung von Energie durch Wärmepumpen- und Solaranlagen.

Zu den Energiesparmaßnahmen gehören auch Strom sparende Maßnahmen (z.B. drehzahlgeregelte Umwälzpumpen, Ventilatoren und Aufzugsmotoren sowie Energiesparlampen).

2 Duldungspflicht des Mieters

Modernisierungsmaßnahmen hat der Mieter grundsätzlich nach **§ 554 Abs. 2 BGB** zu dulden, es sei denn, dass die Maßnahme insbesondere unter Berücksichtigung der vorzunehmenden Arbeiten, der baulichen Folgen, vorausgegangener Verwendungen des Mieters oder der zu erwartenden Erhöhung der Miete für den Mieter oder seine Familie eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters und anderer Mieter in dem Gebäude nicht zu rechtfertigen ist.

Der Umfang der vorzunehmenden Arbeiten kann von Bedeutung sein, wenn die Modernisierung mit länger dauerndem Lärm und Schmutz verursachenden Baumaßnahmen verbunden ist (z.B. Einbau eines Badezimmers). Die baulichen Folgen können ins Gewicht fallen, wenn die Wohnung grundlegend umgestaltet wird (z.B. Änderung des Grundrisses). Ist zu befürchten, dass der Mieter durch die Modernisierungsarbeiten in seiner Gesundheit geschädigt werden könnte, so ist eine besondere sorgfältige Nachprüfung erforderlich (BVerfG, NJW 1992, 1378 = WuM 1992, 104).

Hinweis

Mieterhöhung als Härte

Der Gesichtspunkt der Mieterhöhung kann eine Härte bedeuten, wenn der Mieter die Miete für die modernisierte Wohnung nicht mehr aufbringen kann. Hier wird die Realisierung der Modernisierungsmaßnahme häufig an der fehlenden Duldungspflicht des Mieters scheitern.

Die in der Praxis häufigen Modernisierungsmaßnahmen (Einbau von Isolierglasfenstern, Anschluss an die Fernheizung) sind dagegen regelmäßig zu dulden, weil dadurch der Mieter nicht allzu sehr beeinträchtigt wird.

Nach dem Rechtsentscheid des KG vom 28.5.1982 (RE v. 28.5.1982, 8 W-RE-Miet 4712/81, Weber/Marx, S. II/28) ist bei der Zumutbarkeit der Mieterhöhung die

Möglichkeit, Wohngeld in Anspruch zu nehmen, mit zu berücksichtigen. Das Wohngeld ist als Teil des gesamten Nettoeinkommens des Mieters zu behandeln.

Macht der Mieter von dem ihm zustehenden Anspruch auf Wohngeld keinen Gebrauch, muss er sich wegen der Duldungspflicht so behandeln lassen, als würde ihm Wohngeld gewährt. Kriterien für die Bemessung einer noch zumutbaren Mieterhöhung gibt es nicht. Das KG hat in dem Rechtsentscheid vom 22.6.1981 (RE v. 22.6.1981, 8 W-RE-Miet 4340/80, Weber/Marx, S. I/33) bestimmte Prozentsätze des Familieneinkommens als Maßstab für die Beurteilung der Zumutbarkeit der Miete als ungeeignet abgelehnt. Nach diesem Rechtsentscheid ist im Rahmen einer umfassenden Würdigung aller Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen, ob die Verbesserung objektiv in einem angemessenen Verhältnis zu der zu erwartenden Mieterhöhung steht.

Hinweis

Allgemein üblicher Zustand

Nach § 554 Abs. 2 BGB ist die zu erwartende Erhöhung der Miete nicht zu berücksichtigen, wenn die gemieteten Räume oder sonstigen Teile des Gebäudes lediglich in einen Zustand versetzt werden, wie er allgemein üblich ist.

3 Mitteilungspflicht des Vermieters

Der Vermieter hat dem Mieter drei Monate vor dem Beginn der Maßnahme deren Art, voraussichtlichen Umfang, voraussichtlichen Beginn und voraussichtliche Dauer sowie die zu erwartende Erhöhung der Miete schriftlich mitzuteilen (§ 554 Abs. 3 BGB). Die Modernisierungsankündigung soll dem Mieter eine Entscheidung darüber ermöglichen, ob er die Modernisierung dulden soll, ob er sich gegen die Modernisierungsmaßnahme wenden kann, ob er von seinem Sonderkündigungsrecht nach § 554 Abs. 3 S. 2 BGB Gebrauch machen will oder ob sonstige Vorkehrungen zweckmäßig sind. Aus diesem Grund muss die Modernisierungsmaßnahme in der Ankündigung hinreichend genau beschrieben werden.

Die Mitteilung über die zu erwartende Mieterhöhung muss auf der Grundlage einer Kostenkalkulation erfolgen; wird die Kalkulation durch unsichere Kostenpositionen beeinflusst, so ist es zweckmäßig, den Rahmen für evtl. Schwankungen mit anzugeben. Es ist zweckmäßig, wenn dem Mieter nicht nur das Maß der Mieterhöhung, sondern auch die Kostenkalkulation selbst bekannt gegeben wird. Streitig ist, ob außer der Mieterhöhung auch eine künftig zu erwartende Erhöhung der Betriebskosten mitgeteilt werden muss (so LG Berlin, ZMR 1992, 546; a.A. LG Fulda, ZMR 1992, 393, jeweils für den Einbau einer Zentralheizung).

Die Ankündigungspflicht besteht auch dann, wenn der Vermieter zwar die Modernisierungsmaßnahme durchführen kann, ohne die Räume des Mieters betreten zu müssen, der Mieter aber mit den Kosten der Modernisierung belastet werden soll (Beispiel: Wärmedämmung der Außenfassade). Die Modernisierungsankündigung ist nur entbehrlich bei Maßnahmen, die mit keiner oder nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die vermieteten Räume verbunden sind und zu keiner oder nur zu einer unerheblichen Erhöhung der Miete führen (Beispiel: Anschluss an das Breitbandnetz der gängigen Anbieter).

Späterer Beginn

Wird der Zeitpunkt des Modernisierungsbeginns überschritten, so muss der Vermieter die Maßnahme erneut ankündigen (LG Berlin, WuM 1989, 287); dies gilt nicht bei einer nur unwesentlichen Überschreitung.

Auf die Ankündigung kann auch dann nicht verzichtet werden, wenn der Mieter von den Maßnahmen aus anderer Quelle Kenntnis hat (LG Essen, WuM 1990, 513); in besonders gelagerten Ausnahmefällen kann aber etwas anderes gelten, so insbesondere, wenn die Ankündigung als bloße Förmel anzusehen wäre (LG Mannheim, WuM 1987, 385).

4 Durchführung der Modernisierung

Die Durchführung der Modernisierung ist Sache des Vermieters. Der Mieter muss die Maßnahme unter den Voraussetzungen des **§ 554 Abs. 2 BGB** lediglich dulden; er ist aber nicht zur Mitwirkung verpflichtet. Muss der Vermieter zum Zweck der Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen die Wohnung des Mieters betreten und verweigert dieser den Zutritt, so ist i.d.R. die Erhebung einer Klage erforderlich. Der Erlass einer einstweiligen Verfügung ("Leistungsverfügung") wird nur in Fällen besonderer Eilbedürftigkeit in Betracht kommen. Aufwendungen, die der Mieter infolge der Maßnahme machen musste, hat der Vermieter in einem den Umständen nach angemessenen Umfang zu ersetzen; auf Verlangen hat der Vermieter Vorschuss zu leisten (**§ 554 Abs. 4 S. 2 BGB**).

Zu den Aufwendungen gehören beispielsweise

- Reinigungskosten,
- Beteiligungen an den Kosten einer Anschlussrenovierung,
- Kosten einer Hotelunterkunft, falls die Wohnung infolge der Modernisierung eine gewisse Zeit unbewohnbar ist,
- Mehrkosten einer Gaststättenverpflegung, falls üblicherweise selbst gekocht wurde und die Küche vorübergehend nicht genutzt werden kann usw.

5 Mieterhöhung

5.1 Nach § 559 BGB

5.1.1 Erhöhung um 11%

Nach Beendigung der Modernisierungsarbeiten kann der Vermieter eine Erhöhung der jährlichen Miete um 11% der für die Wohnung aufgewendeten Kosten verlangen (**§ 559 BGB**).

Achtung

Zustimmung?

Das Erhöhungsrecht hängt nicht davon ab, ob der Mieter der Mieterhöhung zugestimmt hat (OLG Hamburg, RE v. 22.4.1981, 4 U 200/80, Weber/Marx, S. I/98; OLG Hamm, RE v. 27.4.1981, 4 REMiet 2/81, Weber/Marx, S. I/99).

Bei fehlender Zustimmung des Mieters setzt die Mieterhöhung allerdings voraus, dass der Mieter zurzeit der Ausführung der Modernisierungsmaßnahme gemäß **§ 554 Abs. 2 BGB** zu ihrer Duldung verpflichtet war. Das ist der Fall, wenn die oben in Abschnitt 2 erörterten Voraussetzungen vorliegen und der Vermieter vor dem Beginn der Maßnahme dem Mieter form- und fristgerecht Mitteilung gemacht hat. Eine Duldung der Maßnahme durch den Mieter oder eine vorangehende gerichtliche Feststellung seiner Duldungspflicht ist für die Mieterhöhung darüber hinaus nicht erforderlich (KG, RE v. 1.9.1988, 8 REMiet 4048/88, Weber/Marx, S. VIII/65).

5.1.2 Modernisierung nicht angekündigt

Keine Mieterhöhung

Hat der Vermieter die Modernisierungsmaßnahmen nicht angekündigt, so ist eine Mieterhöhung bereits aus diesem Grund ausgeschlossen.

Eine Ausnahme gilt nach dem Rechtsentscheid des OLG Stuttgart vom 26.4.1991 (8 REMiet 2/90, Weber/Marx, S. XI/95; ebenso OLG Frankfurt, RE v. 5.9.1991, 20 REMiet 3/91, WuM 1991, 527), wenn der Mieter den Handwerkern das Betreten der Wohnung gleichwohl gestattet. Eine faktische Duldung in diesem Sinne kann auch dann vorliegen, wenn die Modernisierungsmaßnahme nicht innerhalb der Wohnung durchgeführt wird (KG, Beschluss v. 16.7.1992, 8 RE Miet 3166/92, WuM 1992, 514 = ZMR 1992, 486 betr. den Einbau eines Aufzuges). In Fällen dieser Art genügt es, wenn der Mieter sich in Kenntnis der Absicht des Vermieters passiv verhält, also der Modernisierungsmaßnahme weder mündlich noch schriftlich widerspricht und auch nichts unternimmt, um den Vermieter an der Durchführung seines Vorhabens zu hindern.

5.1.3 Abgrenzung Modernisierungs-/Instandsetzungskosten

Zur Konkretisierung der umlagefähigen Kosten kann auf die Begriffsdefinitionen der §§ 5 bis 11a II. BV und die zu § 5 Abs. 5 der II. BV ergangene Anlage 1 zurückgegriffen werden. Da nur die Modernisierungskosten umlagefähig sind, müssen diejenigen Kosten unberücksichtigt bleiben, die für Instandsetzungsmaßnahmen angefallen sind. Ist eine exakte Trennung zwischen Instandsetzung und Modernisierung nicht möglich ("modernisierende Instandsetzung"), so sind die tatsächlich ersparten Instandsetzungskosten von den Gesamtkosten abzuziehen (OLG Celle, RE v. 16.3.1981, 2 UH 1/80, Weber/Marx, S. I/97; OLG Hamburg, RE v. 6.10.1982, 4 U 133/82, Weber/Marx, S. II/89, jeweils betreffend den Austausch einfacher Holzfenster gegen isolierverglaste Kunststofffenster).

Bei Maßnahmen zur Energieeinsparung ist der Wirtschaftlichkeitsgrundsatz zu beachten. Danach muss auch das Verhältnis zwischen einzusparenden Heizkosten und Mieterhöhung berücksichtigt werden. Bei einem Verstoß gegen das Gebot der Wirtschaftlichkeit entfällt der Mieterhöhungsanspruch aber nicht völlig; es bleiben vielmehr diejenigen Kosten umlagefähig, die auch bei Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeitsgrundsätze entstanden wären. Die Höhe des Anspruchs richtet sich nicht nach dem Betrag der einzusparenden Heizkosten. Es besteht, abgesehen von der Wesentlichkeitsgrenze des § 5 WiStG (s. Abschnitt 5.2) auch keine absolute prozentual festlegbare Obergrenze (OLG Karlsruhe, RE v. 20.9.1984, 9 REMiet 6/83, Weber/Marx, S. IV/82).

5.1.4 Bauliche Änderung für mehrere Wohnungen

Sind die baulichen Änderungen für mehrere Wohnungen durchgeführt worden, so sind die dafür aufgewendeten Kosten vom Vermieter angemessen auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen (§ 559 Abs. 2 BGB). Angemessen ist der Umlagemaßstab, wenn er den für die betreffende Wohnung aufgewendeten Kosten hinreichend Rechnung trägt (z.B. Zahl der Fenster beim Einbau von Isolierfenstern, Verhältnis der Wohnfläche bei Fassadendämmung usw.).

5.1.5 Zinsgünstige öffentliche Darlehen

Werden die Kosten für bauliche Änderungen ganz oder teilweise durch zinsverbilligte oder zinslose Darlehen aus öffentlichen Haushalten gedeckt, so verringert sich der Erhöhungsbetrag nach Satz 1 um den Betrag der Zinsermäßigung, der sich für den Ursprungsbetrag des Darlehens aus dem Unterschied im Zinssatz gegenüber dem

marktüblichen Zinssatz für einstellige Hypotheken zum Zeitpunkt der Beendigung der Maßnahmen ergibt; werden Zuschüsse oder Darlehen zur Deckung von laufenden Aufwendungen gewährt, so verringert sich der Erhöhungsbetrag um den Jahresbetrag des Zuschusses oder Darlehens. Ein Mieterdarlehen, eine Mietvorauszahlung oder eine von einem Dritten für den Mieter erbrachte Leistung für die baulichen Änderungen steht einem Darlehen aus öffentlichen Haushalten gleich.

Wesentlich ist, dass die Verpflichtung zur Berücksichtigung der Förderungsbeträge kraft Gesetzes nur vom Empfänger der Fördermittel beachtet werden muss (KG, RE v. 15.9.1997, 7 REMiet 6517/96, GE 1997, 1221). Nur derjenige Vermieter, der die Vorteile der Förderung genießt, muss deren Nachteile hinnehmen. Der Erwerber muss die Fördermittel nur dann berücksichtigen, wenn er kraft Vertrages hierzu verpflichtet ist. Hiervon ist auszugehen, wenn der Empfänger der Fördermittel mit dem Mieter eine entsprechende Regelung trifft; in diesem Fall geht die Verpflichtung nach **§ 566 BGB** auf den Erwerber über. Eine Vereinbarung zwischen dem Veräußerer und dem Erwerber kann als Vertrag zugunsten des Mieters bewertet werden; auch in diesem Fall muss der Erwerber die Mietbeschränkung einhalten.

5.1.6 Schriftliche Erhöhungserklärung

Die Mieterhöhung ist vom Vermieter durch Erklärung in Textform gegenüber dem Mieter geltend zu machen (**§ 559b BGB**, s. "Mieterhöhung"). Aus der Erhöhungserklärung muss sich ergeben,

1. welche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden sind;
2. welche Kosten die Maßnahme verursacht hat; dabei ist bei umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen eine Aufgliederung in einzelne Rechnungsposten angebracht, und
3. welcher Umlagemaßstab angewandt worden ist.

Der Mieter schuldet die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Monats nach dem Zugang der Erklärung. Die Frist verlängert sich um sechs Monate, wenn der Vermieter dem Mieter die zu erwartende Erhöhung der Miete nicht nach **§ 554 Abs. 3 S. 1 BGB** mitgeteilt hat oder wenn die tatsächliche Mieterhöhung mehr als 10% höher ist als die mitgeteilte.

5.2 Nach § 558 BGB

Stattdessen kann der Vermieter auch eine Mieterhöhung nach **§ 558 BGB** auf der Basis für vergleichbaren, nicht modernisierten Wohnraum verlangen und zugleich die Modernisierungskosten nach Maßgabe des **§ 559b BGB** auf den Mieter umlegen (OLG Hamm, RE v. 30.10.1982, 4 REMiet 6/82, Weber/Marx, S. II/91).

Hinweis

Über 20% erlaubt

Soweit die Mieterhöhung auf **§ 558 BGB** gestützt wird, ist die Kappungsgrenze zu beachten; der Modernisierungszuschlag kann zu der nach **§ 558 BGB** erhöhten Miete hinzugerechnet werden, sodass die Mieterhöhung insgesamt die 20%-Grenze überschreiten kann (OLG Hamm, RE v. 30.12.1992, 30 REMiet 2/91, WuM 1993, 106).

Der Vermieter kann auch ausschließlich nach **§ 558 BGB** vorgehen und den für modernisierte Wohnungen üblichen Mietpreis verlangen. Auch hier gilt die Kappungsgrenze: Die Miete kann insgesamt nur um maximal 20% erhöht werden.

Sowohl die Mieterhöhung nach § 558 BGB als auch die Umlage nach § 559 BGB wird durch § 5 WiStG begrenzt (OLG Karlsruhe, RE v. 19.8.1983, 3 REMiet 3/83, Weber/Marx, S. III/91).