

Modernisierungskosten wirksam auf den Mieter umlegen

Ein Beitrag von Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Fabian Krüger

An nicht wenigen Stellen im Stadtgebiet lässt sich beobachten, wie alte Häuser eine neue Hülle bekommen. Die Energieeinsparverordnung bringt jeden Immobilieneigentümer früher oder später dazu zu sanieren, neue Fenster einzubauen und Fassade und Dach zu dämmen. Angesichts der historisch niedrigen Zinsen ist jetzt auch der richtige Zeitpunkt dafür. Darüber hinaus müssen Vermieter auf den mit einer Modernisierung verbundenen Kosten nicht sitzen bleiben, bietet ihnen doch § 559 BGB die Möglichkeit, elf Prozent der auf eine Wohnung entfallenden Modernisierungskosten jährlich auf die Miete aufzuschlagen. Im Gegensatz zu einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 BGB ist die Mieterhöhung nach ordnungsgemäßer Ankündigung auch nicht gedeckelt. Möglich ist vieles bis hin zur Luxussanierung. Entsprechend hoch wird dann auch die Miete; nicht einmal mit der sogenannten ›Mietpreisbremse‹ muss sich der Vermieter auseinandersetzen, wenn seine Investition mehr als ein Drittel der Kosten eines vergleichbaren Neubaus erreicht.

Zu beachten sind im Vorfeld einige gesetzliche Regelungen, damit es mit der Umlage der Modernisierungskosten auch klappt: Die Modernisierung ist gemäß § 555c BGB mindestens drei Monate vor dem Beginn der Bauarbeiten anzukündigen. § 555c BGB regelt auch, welchen Mindestinhalt die Ankündigung enthalten muss. Ganz wichtig ist es zum Beispiel, die Höhe der voraussichtlichen Mieterhöhung bereits in der Ankündigung mitzuteilen und den geplanten Umfang und zeitlichen Verlauf der Arbeiten richtig anzukündigen. Hält eine Modernisierungsankündigung im Streitfall einer gerichtlichen Überprüfung nicht stand, droht ein Baustopp. Mit dem Wortlaut des § 555c BGB kommt man jedoch allein nicht weit. Erst unter Berücksichtigung der Rechtsprechung und nach Studium der Gesetzeskommentierung zu dieser Thematik lässt sich eine ›bibelfeste‹ Modernisierungsankündigung verfassen.

Was nach dem Wortlaut des Gesetzes gut handhabbar sein sollte, endet in der Praxis des Juristen in der Abfassung mehrseitiger Schreiben nebst Anlagen. Je umfassender die geplanten Arbeiten sind, desto höher sind auch die Anforderungen an die Ankündigung der Maßnahmen. Warum das so ist? Die Modernisierungsankündigung soll einerseits dem Mieter die Möglichkeit geben zu entscheiden, ob er die Maßnahmen überhaupt dulden muss, andererseits dem Vermieter Sicherheit geben, dass er die geplanten Arbeiten auch durchführen kann, ohne dass ein Mieter mit gerichtlicher Hilfe einen Baustopp erreicht. Planungssicherheit für beide Seiten ist das Ziel. So bekommt der Mieter sogar ein Sonderkündigungsrecht gemäß § 555e BGB eingeräumt, unter ge-



Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Fabian Krüger

wissen Umständen kann er der Modernisierung auch widersprechen. Mit dem Einwand, er wolle und könne aus wirtschaftlichen Gründen nach Abschluss der Arbeiten keine höhere Miete zahlen, wird er aber im Zuge der Modernisierung selbst nicht gehört. Dieser in § 559 Absatz 4 BGB geregelte sogenannte Härteeinwand kann nur unter sehr engen Voraussetzungen gegen die nach Abschluss der Arbeiten dem Mieter gesondert zuzusendende Mieterhöhung vorgebracht werden, die ebenfalls strengen Formvorschriften

unterliegt. Hier prallen Mieterschutz und der Wille des Gesetzgebers zur Erreichung der Klimaziele durch Modernisierung hart aufeinander. Die Rechtsprechung versucht, diesen Konflikt in der Praxis durch die individuell festzustellende Grenze der Belastbarkeit des Mieters anhand des verfügbaren Einkommens des Mieters zu lösen. Ein Richtwert liegt bei 40 Prozent. Übersteigt die erhöhte Miete diesen Wert, wobei es auf das Einkommen aller Haushaltsangehöriger des Mieters ankommt, wird es für den Vermieter kritisch. Allerdings gilt nicht das Alles-oder-nichts-Prinzip. Das Gesetz kappt die erhöhte Miete nur, ›soweit‹ eine unzumutbare Härte vorliegt.

Der Weg ist zwar steinig – manche Fehler machen die Mieterhöhung gänzlich unwirksam –, aber es kann sich lohnen, ihn zu beschreiten. Zu den Modernisierungskosten, mit denen sich eine Mieterhöhung begründen lässt, zählen nämlich nicht nur Kosten der energetischen Sanierung. Auch Kosten, die im Zusammenhang mit Arbeiten zur Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse anfallen, begründen eine Mieterhöhung nach § 559 BGB. Je nach Vermögenslage des Vermieters sind steuerliche Anreize – Modernisierungskosten sind absetzbar –, eine Steigerung des Verkehrswertes und eine Erhöhung der Miete insgesamt ein sehr attraktives Trio!

**Rechtsanwälte und Notar
Hemmer und vom Rath**
Gerichtsstraße 42 · 58452 Witten
Tel. 0 23 02 / 1 31 04
www.hemmer-vomrath.de