

Mietrecht

Gramlich / Reuschle

16. Auflage 2024
ISBN 978-3-406-80302-4
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
[beck-shop.de](https://www.beck-shop.de)

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen. [beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird [beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

wirkung hat ein späteres Erhöhungsverlangen nicht. Zur Erleichterung der Mieterhöhung sieht das Gesetz neben der umfassenden Begründung gem. § 559b nach Wahl des Vermieters alternativ auch die Möglichkeit einer vereinfachten Begründung der Mieterhöhung vor (§ 559c). Die ortsübliche Vergleichsmiete begrenzt Mieterhöhungen nach diesen Vorschriften nicht unmittelbar. Nach überwiegender Auffassung wird die nach § 559 zulässige Erhöhung aber durch die von § 5 WiStG (vgl. Erläuterungen dort) gezogene Grenze erfasst. Danach ist eine Überschreitung der örtlichen Vergleichsmiete um mehr als 20 %, sofern die laufenden Aufwendungen nicht höher sind, unzulässig. Eine Überschreitung um mehr als 50 % ist in jedem Fall unangemessen und damit unwirksam (RE OLG Karlsruhe NJW 1982, 62).

Voraussetzung der Mieterhöhung nach § 559 ist nicht, dass der Mieter der Modernisierung ausdrücklich zugestimmt hat. Auch eine Ankündigung gem. § 555c ist nicht Voraussetzung des Erhöhungsrechtes. Fehler insoweit führen nur zu einer späteren Fälligkeit gem. § 559b Abs. 2 (BGH NJW 2011, 1220).

Der Vermieter hat die Wahl, ob er nach der Modernisierung unter Berücksichtigung der verbesserten Wohnwertkriterien (§ 558) die Miete in Anpassung an die örtliche Vergleichsmiete erhöht oder die Modernisierungskosten nach § 559 umlegt. Er kann auch gleichzeitig eine Mieterhöhung nach § 558 auf der Basis für vergleichbaren, nicht modernisierten Wohnraum fordern und zusätzlich die Modernisierungskosten nach § 559 umlegen (RE OLG Hamm NJW 1983, 289). In beiden Fällen ist der umgelegte oder umlegbare Modernisierungszuschlag nicht in die Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 und auch nicht in die Wartefrist (§ 558 Abs. 1; BGH NJW 2008, 2031) einzurechnen. Bei öffentlich geförderten Modernisierungen muss der Vermieter sich verpflichten, nicht mehr als den nach § 558 oder § 559 sich ergebenden Erhöhungsbetrag zu verlangen. Dies entspricht dem gesetzlich gegebenen Wahlrecht und schließt deshalb auch die Kombination beider Erhöhungen mit der aufgezeigten Einschränkung (OLG Hamm NJW 1983, 289) nicht aus. Neben der Erhöhung nach § 559 ist auch eine Erhöhung nach § 560 möglich, wenn zB die neuen Einrichtungen höhere Betriebskosten verursachen. Die Finanzierungskosten für die Modernisierungsarbeiten können nicht umgelegt werden. Der Mieter kann sich einer Mieterhöhung durch Kündigung gem. § 561 entziehen.

2. Bauherr

Bauherr muss der Vermieter sein, so dass Maßnahmen, die von Dritten, zB der öffentlichen Hand, auf Kosten des Vermieters durchgeführt werden, keine Umlage rechtfertigen. Der gesamte Erschließungsaufwand im weiteren Sinn wird somit von § 559 nicht erfasst (RE OLG Hamm NJW 1983, 2331).

3. Instandsetzungsmaßnahmen

Instandsetzungsmaßnahmen, die nur der Erhaltung der Wohnung dienen und lediglich den vertragsgemäßen Zustand erhalten, können nicht nach § 559 umgelegt werden (Abs. 2). Dies gilt zB für die Reparatur oder den Austausch

beschädigter Teile. Häufig dient eine Baumaßnahme sowohl der Instandsetzung als auch der Modernisierung (zB Ersetzung eines veralteten, reparaturbedürftigen Heizsystems durch ein energiesparendes neues System; Austausch alter einfacher Holzfenster gegen neue Verbundglasfenster). In diesen Fällen müssen von den Gesamtkosten die Kosten abgesetzt werden, die bei bloßer Instandhaltung angefallen wären, sofern die Instandsetzungsarbeiten zur Bauzeit fällig waren (BGH NJW 2015, 934). Dies kann auch nur durch Mitteilung einer plausibel geschätzten Kostenquote erfolgen. Wäre eine entsprechende Instandsetzung aber erst später notwendig geworden, sind die Baukosten ohne Abzug umlegbar. Ein Abzug der fiktiven Instandhaltungskosten, die der Vermieter bei Instandhaltung ohne Modernisierung im Verhältnis zum Mieter in der Zukunft allein hätte tragen müssen, ist nicht möglich (RE OLG Hamm NJW 1981, 1622). Bei der Ersetzung noch funktionsfähiger Einrichtungen kommt ein Abzug in Betracht, wenn diese auch nach dem Ausbau noch verwertbar sind und einen entsprechenden Restwert haben. Zur Abgrenzung genügt eine Schätzung (Abs. 2).

4. Jahresmiete

- 6 Die jährliche Miete, die Ausgangsbasis für die Mieterhöhung ist, ist das Zwölfwache der zuletzt gezahlten Monatsmiete, nicht der Gesamtbetrag der im letzten Jahr vor der Durchführung der baulichen Änderungen gezahlten Miete. Wurde die Miete im letzten Jahr vor der Modernisierung erhöht, kommt diesem Unterschied eine erhebliche praktische Bedeutung zu. Der Modernisierungszuschlag ist somit wie folgt zu berechnen: 8% der berücksichtigungsfähigen Kosten (→ R.n. 5) sind in zwölf Monatsteile aufzuteilen. Um diesen Betrag erhöht sich die zuletzt gezahlte Miete.

5. Berücksichtigungsfähige Kosten

- 7 Berücksichtigungsfähig sind die tatsächlich entstandenen Baukosten einschließlich Baunebenkosten (Genehmigungsgebühr, Architektenhonorar). Eigenleistungen sind zu den üblichen Handwerkerpreisen ohne Mehrwertsteuer anzusetzen. Nicht zu berücksichtigen sind Finanzierungskosten des Vermieters. Unnötigen Aufwand muss der Vermieter nach Treu und Glauben (§ 242) vermeiden (BGH NZM 2009, 150 = ZMR 2009, 351). Auch die Entschädigung, die ein Vermieter an den Mieter zur Durchführung von notwendigen Dekorationsarbeiten nach Abschluss der Bauarbeiten bezahlt, kann umgelegt werden (BGH NJW 2011, 1499 = NZM 2011, 358).

6. Aufteilung der Kosten (Abs. 3)

- 8 Eine angemessene Aufteilung der Baukosten (einschließlich des Werts eventueller Eigenarbeit) erfordert eine Verteilung auf alle betroffenen Wohnungen. Sind von einem Mieter keine Erhöhungsbeträge zu erlangen, zB weil er zahlungsunfähig ist oder eine höhere Miete nicht zumutbar war (vgl. § 559 Abs. 4), so darf dessen Anteil nicht auf die anderen Mieter umgelegt werden.

Im Regelfall entspricht es billigem Ermessen (§ 315), wenn die Kosten nach der Wohnfläche verteilt werden.

7. Kappungsgrenze bei Modernisierung (Abs. 3a)

Um die finanziellen Folgen einer Mieterhöhung für den Mieter zu mildern, hat der Gesetzgeber für Modernisierungen ab 1.1.2019 (Zugang der Mitteilung über die Modernisierungsabsicht, § 555c) eine Kappungsgrenze eingeführt. Die Erhöhungsgrenze von 3 EUR/m² gilt für alle Ausgangsmieten von mehr als 7 EUR/m² oder mehr. Für geringere Ausgangsmieten beträgt sie 2 EUR/m². Das Recht des Vermieters, sich auf die ortsübliche Vergleichsmiete zu berufen (R.n. 3), wird hierdurch nicht eingeschränkt. Eine (erwartete) Veränderung der Betriebskosten bleibt ebenfalls unberücksichtigt ebenso der Umstand, ob die Modernisierung durch eine oder mehrere Baumaßnahmen innerhalb des Zeitraums von sechs Jahren erreicht wurde. Abs. 3a enthält eine **Sonderregelung** in Bezug auf die Kappungsgrenze für den Fall, dass die Modernisierungsmaßnahme zugleich die Voraussetzungen des § 555b Nr. 1 oder Nr. 1a erfüllt: Die monatliche Miete darf sich im Hinblick auf die Modernisierung durch den Einbau oder Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude innerhalb von sechs Jahren nicht um mehr als 0,50 EUR je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen. Kombiniert der Vermieter solche Modernisierungsmaßnahmen mit anderen Modernisierungsmaßnahmen, welche nicht den Einbau oder die Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zwecke der Inbetriebnahme betreffen, sind in diesem Fall die Gesamtkappungsgrenzen der Sätze 1 und 2 zu berücksichtigen.

8. Persönliche Härte

Gründe, die bei der Prüfung der Duldungspflicht (§ 555d Abs. 2) nicht zugunsten des Mieters berücksichtigt wurden, können im Zusammenhang mit der Mieterhöhung von Bedeutung sein (Abs. 4). Erst nach Durchführung der Maßnahme wird geprüft, ob eine Mieterhöhung in wirtschaftlicher Hinsicht auch unter Einbeziehung der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten eine Härte für den Mieter bedeutet. In diesem Fall ist der Vermieter zwar zur Modernisierung berechtigt, eine Mieterhöhung ist jedoch ausgeschlossen. Der Abwägungsmaßstab unterscheidet sich in einigen Punkten von dem des § 555d Abs. 2. Da es hier insbesondere um die Frage der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Mieters geht, sind die Interessen der anderen Mieter, Belange des Klimaschutzes und der Energieeinsparung und auch die Interessen seiner Familie und der Haushaltsangehörigen nicht gesondert zu berücksichtigen.

Insbesondere für Mieterhöhungen aufgrund energetischer Modernisierung können sich Abweichungen in der Abwägung ergeben. Eine energetische Modernisierung (§ 555 Nr. 1) liegt bereits dann vor, wenn die Energieeinsparung nachhaltig ist. Ein bestimmter Einsparumfang ist nicht Voraussetzung. Erst im Rahmen der Härtefallabwägung ist, unabhängig von der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Mieters, auch das objektive Verhältnis zwischen

der Mieterhöhung und denen durch die Maßnahme erzielten Vorteilen zu berücksichtigen. Hierbei ist nicht allein auf die finanzielle Ersparnis des Mieters durch die Energieeinsparung, insbesondere der Heizkosten, abzustellen. Unter die energetischen Modernisierungsmaßnahmen fallen auch solche Maßnahmen, die allein auf der Einsparung von nicht erneuerbarer Primärenergie abzielen und somit vorrangig dem Klimaschutz dienen. Diese Maßnahmen sind nicht zwingend mit finanziellen Ersparnissen verbunden, sie können unter Umständen sogar zu Betriebskostensteigerungen führen. Hieraus sich ergebende Mietsteigerungen wären einem Mieter nicht zumutbar.

- 12 Ausnahmen von der Härtefallregelungen sind in Abs. 4 S. 2 geregelt. Eine Abwägung kann nicht zu Gunsten des Mieters zu erfolgen, wenn nur ein allgemein üblicher Zustand hergestellt wird. Übliche Modernisierungsmaßnahmen, die für die langfristige Sicherung des Wohnungsbestandes sinnvoll und schon in mehr als zwei Drittel aller vergleichbaren Wohnungen durchgeführt sind, sollen nicht an einem zahlungsschwachen Mieter scheitern. Auch wenn die Arbeiten in einem objektiv maßvollen Rahmen bleiben, kann dies insbesondere bei einem Einzelmietter in einer Mehrzimmerwohnung zu einer Mieterhöhung führen, die seine finanziellen Möglichkeiten übersteigt. Wird die Wohnung nur an den regional gängigen Standard für Wohnungen dieses Baualters angepasst, so ist bei einer sonst umfassenden Interessenabwägung die sich ergeben die Miete außer Betracht zu lassen. Dies ist für jede Sanierungsmaßnahme gesondert zu prüfen. Durch das sog. Heizungsgesetz wurde eine Rückausnahme in diesem Regel-Ausnahme-Verhältnis eingefügt. Der generelle Ausschluss der Härtefallprüfung bei Modernisierungsmaßnahmen, welche der Vermieter nicht zu vertreten hat, greift für den Fall nicht, bei dem die Modernisierungsmaßnahme den Einbau oder die Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zwecke der Inbetriebnahme betrifft und die Voraussetzungen von § 555b Nr. 1 oder Nr. 1a erfüllt. In einem solchen Fall können sich Mieter wiederum auf den Härtefall einwand berufen.
- 13 Maßnahmen, zu denen der Vermieter rechtlich gezwungen ist, können sich insbesondere aus Nachrichtspflichten nach der in Regie einspart Verordnung ergeben. Auch hier besteht ein Vorbehalt bloßes Recht zur Umlage der hierdurch verursachten Kosten.
- 14 Rechtzeitig geltend gemacht hat der Mieter die Härtegründe nur, wenn er die Frist nach § 555d Abs. 3 und 4 eingehalten hat. Jedoch kann sich der Mieter auch nachträglich noch auf eine wirtschaftliche Härte berufen (Abs. 5), wenn die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10 % übersteigt. In diesen Fällen konnte der Mieter vorher nicht beurteilen, inwieweit die Mieterhöhung eine unzumutbare wirtschaftliche Härte für ihn darstellt.

§ 559a Anrechnung von Drittmitteln

(1) Kosten, die vom Mieter oder für diesen von einem Dritten übernommen oder die mit Zuschüssen aus öffentlichen Haushalten gedeckt werden, gehören nicht zu den angewendeten Kosten im Sinne des § 559.

(2) ¹Werden die Kosten für die Modernisierungsmaßnahmen ganz oder teilweise durch zinsverbilligte oder zinslose Darlehen aus öffentlichen Haushalten gedeckt, so verringert sich der Erhöhungsbetrag nach § 559 um den Jahresbetrag der Zinsermäßigung. ²Dieser wird errechnet aus dem Unterschied zwischen dem ermäßigten Zinssatz und dem marktüblichen Zinssatz für den Ursprungsbetrag des Darlehens. ³Maßgebend ist der marktübliche Zinssatz für erstrangige Hypotheken zum Zeitpunkt der Beendigung der Modernisierungsmaßnahmen. ⁴Werden Zuschüsse oder Darlehen zur Deckung von laufenden Aufwendungen gewährt, so verringert sich der Erhöhungsbetrag um den Jahresbetrag des Zuschusses oder Darlehens.

(3) ¹Ein Mieterdarlehen, eine Mietvorauszahlung oder eine von einem Dritten für den Mieter erbrachte Leistung für die Modernisierungsmaßnahmen stehen einem Darlehen aus öffentlichen Haushalten gleich. ²Mittel der Finanzierungs-institute des Bundes oder eines Landes gelten als Mittel aus öffentlichen Haushalten.

(4) Kann nicht festgestellt werden, in welcher Höhe Zuschüsse oder Darlehen für die einzelnen Wohnungen gewährt worden sind, so sind sie nach dem Verhältnis der für die einzelnen Wohnungen aufgewendeten Kosten aufzuteilen.

(5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Öffentliche Mittel (Zuschüsse oder verbilligte Darlehen) zur Modernisierung sollen wirtschaftlich dem Mieter zugutekommen. Gleiches gilt für Leistungen des Mieters oder privater Dritter. Kostenzuschüsse sind von den Baukosten abzusetzen. Die Zinsverbilligung ist nach Abs. 2 zu berücksichtigen. Im Prinzip ist jeweils zunächst der Erhöhungsbetrag (11 % der Baukosten) zu ermitteln. Davon ist abzuziehen, was der Vermieter im jeweiligen Jahr infolge der Zinsverbilligung oder der Zuschüsse erspart. Bei jährlich sich ändernden Konditionen ändert sich auch der Abzugsbetrag jährlich. Der Rest ist der bisherigen jährlichen Miete hinzuzurechnen. Ein Zwölftel hieraus ergibt die neue Monatsmiete. Werden für einzelne Wohnungen unterschiedliche Mittel verwendet, so ist der Abzugsbetrag für jede Wohnung – soweit möglich – gesondert zu ermitteln. Wegen der praktischen Schwierigkeiten der nach § 559 erforderlichen Berechnungen sollten Vermieter und Mieter über den Erhöhungsbetrag möglichst eine Vereinbarung treffen. Sofern jedoch öffentliche Mittel verwendet worden sind, muss der Vermieter sich verpflichten, nicht mehr als die gesetzlich nach §§ 558, 559 zulässige Miete zu verlangen. Liegt der vereinbarte Betrag höher, hat der Mieter ein entsprechendes Rückforderungsrecht. Die Berücksichtigung der Forderungen ist auf zwölf Jahre ab Abschluss der Baumaßnahme begrenzt (BGH NJW 2012, 3090).

Die Erhöhung setzt einen **Hinweis** nach § 555c Abs. 1 oder ein Mieterhöhungsverlangen (RE KG NZM 2002, 211) voraus. Die mitgeteilten Berechnungen müssen nachvollziehbar sein. Gegebenenfalls sind auch Angaben zu den Kürzungsbeträgen nach Abs. 2 zu machen. Unterlässt der Vermieter einen diesen Anforderungen entsprechenden Hinweis auf die Kosten, verschiebt sich die Fälligkeit der erhöhten Miete um sechs Monate (§ 559b Abs. 2).

§ 559b Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung

(1) ¹Die Mieterhöhung nach § 559 ist dem Mieter in Textform zu erklären. ²Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung auf Grund der entstandenen Kosten berechnet und entsprechend den Voraussetzungen der §§ 559 und 559a erläutert wird. ³§ 555c Absatz 3 gilt entsprechend.

(2) ¹Der Mieter schuldet die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Monats nach dem Zugang der Erklärung. ²Die Frist verlängert sich um sechs Monate, wenn

1. der Vermieter dem Mieter die Modernisierungsmaßnahme nicht nach den Vorschriften des § 555c Absatz 1 und 3 bis 5 angekündigt hat oder
2. die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10 Prozent übersteigt.

(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

- 1 Der Vermieter kann durch **schriftliche Erklärung** oder in Textform (vgl. §§ 126, 126b) den Erhöhungsanspruch **einseitig** begründen, wenn er sich mit dem Mieter über den Erhöhungsbetrag nicht zuvor geeinigt hat. Die Erklärung kann erst nach vollständiger Durchführung der Baumaßnahmen zugehen. Die Erhöhung muss so berechnet und erläutert werden (LG Berlin ZMR 2001, 278), dass sie auch ohne besondere Sachkunde nachvollziehbar und damit für den Mieter prüfbar wird. Diesem muss die Baumaßnahme schlagwortartig genannt und plausibel erklärt werden, welche Maßnahmen zur Energieeinsparung führen (BGH BeckRS 2003, 3579 = WuM 2004, 154; NJW 2006, 1126). Die Norm verlangt indes nicht, dass der Vermieter in der Erhöhungserklärung eine Aufschlüsselung der für eine bestimmte Modernisierungsmaßnahme entstandenen Gesamtkosten nach den einzelnen angefallenen Gewerken oder anderen Bauleistungsbereichen vornimmt (BGH NZM 2023, 766 = WuM 2023, 554). Nach der Durchführung einer Wärmedämmung muss deren Effizienz (Verringerung des Energieverbrauchs) dargelegt werden, wenn der Mieter die verlangte Erhöhung nicht akzeptiert. Eine Wärmebedarfsberechnung ist jedoch nicht erforderlich. Auf die Erleichterung nach § 555c Abs. 2 sei hingewiesen. Eine nachträgliche Heilung unwirksamer Begründungen erst im Prozess ist nicht möglich. Eine neue Mieterhöhungserklärung kann jedoch jederzeit nachträglich erfolgen. Teilweise wird gefordert, dass der Vermieter immer Angaben zur Finanzierung machen muss, auch wenn er keine Mittel eingesetzt hat, die zur Kürzung des Erhöhungsbegehrens führen. Auf Verlangen ist dem Mieter Einsicht in die Rechnungsbelege zu geben (§ 259).
- 2 Die **Fälligkeit** der erhöhten Miete ergibt sich, wenn die Erhöhungserklärung den gesetzlichen Anforderungen genügt hat, aus Abs. 2. Maßgebend für den Erklärungszeitpunkt ist der Zugang beim Mieter. Das Hinausschieben der Fälligkeit ist für alle Fälle einer nicht gesetzeskonformen Ankündigung vorgesehen, unabhängig davon, ob die Erhöhung dem Betrag nach berechtigt ist. Der sich aus § 559 ergebende Erhöhungsbetrag muss ggf. durch das Gericht festgestellt werden.
- 3 Das Recht zur Mieterhöhung nach § 559 kann durch **vertragliche Absprachen** ausgeschlossen sein.

§ 559c Vereinfachtes Verfahren

(1) ¹Übersteigen die für die Modernisierungsmaßnahme geltend gemachten Kosten für die Wohnung vor Abzug der Pauschale nach Satz 2 10 000 Euro nicht, so kann der Vermieter die Mieterhöhung nach einem vereinfachten Verfahren berechnen. ²Als Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären (§ 559 Absatz 2), werden pauschal 30 Prozent der nach Satz 1 geltend gemachten Kosten abgezogen. ³§ 559 Absatz 4 und § 559a Absatz 2 Satz 1 bis 3 finden keine Anwendung; dies gilt im Hinblick auf § 559 Absatz 4 nicht, wenn die Modernisierungsmaßnahme auch die Voraussetzungen des § 555b Nummer 1 oder Nummer 1a erfüllt und mittels Einbaus oder Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zwecke der Inbetriebnahme in einem Gebäude durchgeführt wurde.

(2) Hat der Vermieter die Miete in den letzten fünf Jahren bereits nach Absatz 1 oder nach § 559 oder § 559e erhöht, so mindern sich die Kosten, die nach Absatz 1 Satz 1 für die weitere Modernisierungsmaßnahme geltend gemacht werden können, um die Kosten, die in diesen früheren Verfahren für Modernisierungsmaßnahmen geltend gemacht wurden.

(3) ¹§ 559b gilt für das vereinfachte Verfahren entsprechend. ²Der Vermieter muss in der Mieterhöhungserklärung angeben, dass er die Mieterhöhung nach dem vereinfachten Verfahren berechnet hat.

(4) ¹Hat der Vermieter eine Mieterhöhung im vereinfachten Verfahren geltend gemacht, so kann er innerhalb von fünf Jahren nach Zugang der Mieterhöhungserklärung beim Mieter keine Mieterhöhungen nach § 559 oder § 559e geltend machen. ²Dies gilt nicht,

1. soweit der Vermieter in diesem Zeitraum Modernisierungsmaßnahmen auf Grund einer gesetzlichen Verpflichtung durchzuführen hat und er diese Verpflichtung bei Geltendmachung der Mieterhöhung im vereinfachten Verfahren nicht kannte oder kennen musste,
2. sofern eine Modernisierungsmaßnahme auf Grund eines Beschlusses von Wohnungseigentümern durchgeführt wird, der frühestens zwei Jahre nach Zugang der Mieterhöhungserklärung beim Mieter gefasst wurde.

(5) Für die Modernisierungsankündigung, die zu einer Mieterhöhung nach dem vereinfachten Verfahren führen soll, gilt § 555c mit den Maßgaben, dass

1. der Vermieter in der Modernisierungsankündigung angeben muss, dass er von dem vereinfachten Verfahren Gebrauch macht,
2. es der Angabe der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten nach § 555c Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 nicht bedarf.

Der Gesetzgeber hat erkannt, dass das normale Mieterhöhungsverfahren nach einer Modernisierung (§§ 555c, 559 ff.) für viele Vermieter sehr hohe Hürden aufstellt. Insbesondere für Kleinvermieter soll deshalb ab 1.1.2019 ein einfacheres Verfahren zur Verfügung gestellt werden, das in manchen Punkten den Schutz des Mieters etwas einschränkt. Angewandt werden kann es nur bis zu einem umzulegenden Investitionsvolumen von 10.000 EUR je Wohnung.

In diesen Fällen reicht es aus, wenn der Vermieter folgende Voraussetzungen erfüllt. Er muss sich um Modernisierungsarbeiten iSv § 555b handeln. Ist

dies nur teilweise der Fall, müssten die Kosten für Erhaltung und Modernisierung eigentlich getrennt berechnet werden, was schwierig ist. Deshalb können die Kosten für Erhaltung mit 30 % pauschaliert vom umzulegenden Investitionsvolumen abgezogen werden, also bis zu 30 % aus 10.000 EUR.

- 3 Eine Härteregelung (§ 559 Abs. 4) ist ausgeschlossen, ebenso wie eine Kürzung wegen öffentlicher Förderung der Baumaßnahme (Abs. 1). Bei Durchführung mehrerer Modernisierungen innerhalb von fünf Jahren sind die umzulegenden Kosten zusammenzurechnen. In diesem Zeitraum kann der Vermieter nur einmal von der Erleichterung einer Begründung in der hier beschriebenen Weise Gebrauch machen. Für Modernisierungen aufgrund gesetzlicher Verpflichtung oder bei einer entsprechenden Beschlussfassung im Wohnungseigentum gilt dies jedoch nicht (Abs. 4 S. 2).
- 4 Die Erklärung der Mieterhöhung im vereinfachten Verfahren muss in formaler Hinsicht ebenso wie eine normale Mieterhöhungserklärung in Textform (§ 126b) erfolgen (§ 559b). Der Vermieter muss die verlangte Mieterhöhung rechnerisch darstellen. Die Kosten müssen gegebenenfalls auf jede betroffene Wohnung nachvollziehbar aufgeteilt werden. Der Vermieter muss bereits bei der Ankündigung der Modernisierung (§ 555c) mitteilen, dass er die Mieterhöhung auf diese Weise vereinfacht durchführen will. Zur etwaigen Änderung der Betriebskosten muss der Vermieter keine Angaben machen (Abs. 5 Nr. 2). Belege muss der Vermieter nur auf Verlangen und in Kopie überlassen bzw. Einsicht gewähren.
- 5 Mieterhöhungen nach § 558 (Vergleichsmietenprinzip) bzw. § 560 (Veränderung der Betriebskosten) bleiben daneben möglich.

§ 559d Pflichtverletzungen bei Ankündigung oder Durchführung einer baulichen Veränderung

¹ Es wird vermutet, dass der Vermieter seine Pflichten aus dem Schuldverhältnis verletzt hat, wenn

1. mit der baulichen Veränderung nicht innerhalb von zwölf Monaten nach deren angekündigtem Beginn oder, wenn Angaben hierzu nicht erfolgt sind, nach Zugang der Ankündigung der baulichen Veränderung begonnen wird,
2. in der Ankündigung nach § 555c Absatz 1 ein Betrag für die zu erwartende Mieterhöhung angegeben wird, durch den die monatliche Miete mindestens verdoppelt würde,
3. die bauliche Veränderung in einer Weise durchgeführt wird, die geeignet ist, zu erheblichen, objektiv nicht notwendigen Belastungen des Mieters zu führen, oder
4. die Arbeiten nach Beginn der baulichen Veränderung mehr als zwölf Monate ruhen.

² Diese Vermutung gilt nicht, wenn der Vermieter darlegt, dass für das Verhalten im Einzelfall ein nachvollziehbarer objektiver Grund vorliegt.

- 1 Mit Wirkung ab 1.1.2019 will der Gesetzgeber einem „gezielten Herausmodernisieren“ von Mietern entgegenwirken (vgl. hierzu auch § 6 WiStG).