

NOMOSPRAXIS

Mahlstedt

Modernisierung der Mietwohnung

2. Auflage



Nomos

NOMOSPRAXIS

Dr. Tobias Mahlstedt

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht, Wirtschaftsmediator

Modernisierung der Mietwohnung

2. Auflage



Nomos

Zitervorschlag: *Mahlstedt*, Modernisierung der Mietwohnung

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

ISBN 978-3-8487-3142-8

2. Auflage 2019

© Nomos Verlagsgesellschaft, Baden-Baden 2019. Gedruckt in Deutschland. Alle Rechte, auch die des Nachdrucks von Auszügen, der fotomechanischen Wiedergabe und der Übersetzung, vorbehalten.

Vorwort zur 2. Auflage

Das Modernisierungsrecht bleibt dynamisch: Nur rund fünfzehn Jahre, nachdem der Gesetzgeber mit dem MietRÄndG 2013 das Recht der Modernisierung von Mietwohnungen wesentlich umgestaltet hat, sind mit dem MietAnpG 2019 erneut Änderungen in Kraft getreten.

Während es dem Gesetzgeber 2013 vor allem darum ging, Vermietern die Modernisierung von Bestandswohnungen im Interesse des Klimaschutzes zu erleichtern, stand nun die Neuregelung der Modernisierungsmieterhöhung mit Absenkung des Umlagesatzes und Einführung einer Kappungsgrenze im Vordergrund. Denn „immer häufiger können sich Mieter die Miete für ihre Wohnung nach einer umfangreichen Modernisierung nicht mehr leisten und müssen ihr gewohntes Umfeld verlassen“ (BT-Drs. 19/4672, 1).

Auch sind Vorschriften geschaffen worden, die Mieter nach Vorstellung des MietAnpG besser vor dem sogenannten Herausmodernisieren schützen sollen, also vor der Ankündigung und Durchführung von baulichen Veränderungen in missbräuchlicher Absicht und Weise.

Weil die Modernisierung des Wohnungsbestandes weiterhin im gesamtgesellschaftlichen Interesse liegt und deshalb gefördert werden soll, wurde schließlich das vereinfachte Verfahren für Modernisierungsmaßnahmen im Umfang von bis zu 10.000 EUR pro Wohnung eingeführt. Insbesondere privaten Vermietern soll damit die Scheu vor der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen genommen werden.

Das vorliegende Buch erläutert seinen Leserinnen und Lesern nun schon in der 2. Auflage umfassend, systematisch und praxisnah die rechtlichen Vorgaben zur Modernisierung von Mietwohnungen. Wiederholungen und Verweise erleichtern einen schnellen und geschlossenen Zugriff auf die jeweils gerade benötigten Informationen. Eine umfangreiche Rechtsprechungsübersicht über alle Modernisierungsmaßnahmen und mehrere Muster geben dem Leser praktische Hilfe. Alle relevanten Gerichtsentscheidungen und Literaturstimmen, die das Modernisierungsrecht in den letzten Jahren konturiert haben, sind bis Ende Mai 2019 berücksichtigt.

Herrn Nikolai Schmeltenmeier danke ich erneut sehr herzlich für seine engagierte Unterstützung beim Redigieren auch der 2. Auflage. Außerdem danke ich schon jetzt allen Leserinnen und Lesern für ihre Hinweise, Anregungen und konstruktive Kritik zur beständigen Verbesserung dieses Werkes.

Berlin, im Juni 2019

Tobias Mahlstedt

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 2. Auflage	5
Abkürzungsverzeichnis	15
Literaturverzeichnis	21
§ 1 Modernisierungsmaßnahmen	23
A. Einleitung	23
I. Die Modernisierungsvarianten im Überblick	23
II. Letzte Gesetzesänderungen (Überblick)	23
III. Generelle Voraussetzungen einer Modernisierung	24
IV. Rechtsfolgen der Modernisierung im Überblick	25
B. Die einzelnen Modernisierungsvarianten	26
I. Energetische Modernisierung	26
1. Einsparung von Endenergie	26
2. Einsparung in Bezug auf die Mietsache	27
3. Nachhaltige Einsparung von Endenergie	28
4. Anwendungsfall: Fensteraustausch	28
5. Anwendungsfall: Heizungsmodernisierung	30
6. Anwendungsfall: Wärmedämmung	32
II. Einsparung nicht erneuerbarer Primärenergie und Klimaschutz	32
1. Einsparung ohne Bezug zur Mietsache	32
2. Einsparung ohne Auswirkung auf die Energiebilanz	33
3. Sonstige das Klima schützende bauliche Veränderungen	34
III. Reduzierung des Wasserverbrauchs	34
IV. Nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswerts der Mietsache	35
1. Anwendungsbereich	35
2. Übersicht: Einschlägige Baumaßnahmen	38
V. Dauerhafte Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse	39
1. Anwendungsbereich	39
2. Neubauten, Rückbauten, Substanzverbesserungen	39
VI. Vom Vermieter nicht zu vertretende Maßnahmen	40
1. Anwendungsbereich	41
2. Beispiele nicht zu vertretender Modernisierungen	42
VII. Schaffung von neuem Wohnraum	43
C. Neue Betriebskosten	44
I. Voraussetzungen der Umlagefähigkeit	44
II. Umstellung auf Wärmelieferung	46
D. Modernisierungspflichten	47
I. Keine Modernisierungspflicht des Vermieters	47
II. Maßnahmen zur vertragsgemäßen Nutzbarkeit	48
III. Maßnahmen nach der Energieeinsparverordnung 2016	49
§ 2 Erhaltungsmaßnahmen	51
A. Rechtspflichten	51
I. Allgemeines/Grundsätze	51
II. Sachlicher Anwendungsbereich	51
III. Anündigung von Erhaltungsmaßnahmen	52
IV. Duldungspflicht des Mieters	55

Inhaltsverzeichnis

V. Aufwendungsersatzanspruch des Mieters	57
VI. Übersicht	57
B. Abgrenzung zur Modernisierung	59
I. Modernisierende Instandsetzung	59
II. Ersetzungsmaßnahmen	59
III. Veränderungsmaßnahmen	61
§ 3 Ankündigung der Modernisierung	63
A. Allgemeines/Grundsätze	63
I. Zweck und Anwendungsbereich	63
II. Erklärender und Adressat	64
III. Form der Ankündigung	65
IV. Frist der Ankündigung	65
B. Inhalt	66
I. Allgemeines/Grundsätze	66
II. Art und voraussichtlicher Umfang	67
1. Anforderungen an die Darstellung	67
2. Besonderheit: Energetische Modernisierung	69
III. Voraussichtlicher Beginn und voraussichtliche Dauer	71
1. Voraussichtlicher Beginn	71
2. Voraussichtliche Dauer	72
3. Verzögerung bei Beginn und Veränderung der Dauer	73
IV. Voraussichtliche Mieterhöhung und künftige Betriebskosten	74
1. Miete	74
2. Betriebskosten	76
V. Hinweis auf Form und Frist des Härteeinwands	78
1. Zeitpunkt und Form des Hinweises	78
2. Inhalt des Hinweises/Formulierungsempfehlung	79
VI. Auswirkung von Fehlern in der Ankündigung	79
1. Keine Duldungspflicht des Mieters	79
2. Um sechs Monate verspätete Mieterhöhung	80
3. Verspäteter Härteeinwand ist beachtlich	81
4. Schadensersatz, Rückbau, Vertragsaufhebung	82
C. Befreiung von der Ankündigung bei „Bagatellmodernisierung“	83
I. Allgemeines/Grundsätze	83
II. Unerhebliche Einwirkung auf die Mietsache	83
III. Unerhebliche Mieterhöhung	83
IV. Übersicht: Bagatellmaßnahmen iSv § 555 c Abs. 4 BGB	84
§ 4 Duldungspflicht des Mieters	87
A. Inhalt der Duldungspflicht	87
I. Anwendungsbereich und Reichweite	87
II. Voraussetzungen der Duldungspflicht	89
III. Keine Duldungspflicht bei „Luxusmodernisierungen“	90
B. Härteeinwand des Mieters	91
I. Allgemeines	91
II. Begünstigter Personenkreis	91
III. Wirtschaftliche Härte unbeachtlich	92

IV. Härtegründe zugunsten des Mieters	92
1. Vorzunehmende Arbeiten	93
2. Bauliche Folgen	94
3. Vorausgegangene Aufwendungen	96
4. Sonstige Härtegründe	97
V. Gegenläufige Interessen	98
1. Vermieter	98
2. Andere Mieter	99
3. Energieeinsparung und Klimaschutz	99
4. Abwägung widerstreitender Interessen	100
VI. Beachtlicher Härteeinwand	101
1. Form der Mitteilung	101
2. Frist der Mitteilung	101
3. Begründung der Härte	103
VII. Unverschuldete Fristversäumnis	103
1. Nicht ordnungsgemäße Belehrung	104
2. Entschuldigte Verspätung	104
3. Sonderfall Mieterhöhung	105
C. Rechte und Rechtsschutz	106
I. Pflichtwidrige Nichtduldung	106
1. Klage auf Duldung der Modernisierung	106
2. Einstweilige Verfügung	107
3. Kündigung durch den Vermieter	108
4. Schadensersatz	108
II. Rechtmäßige Nichtduldung	109
1. Einstweilige Verfügung	109
2. Kündigung durch den Mieter	110
§ 5 Rechte des duldungspflichtigen Mieters	113
A. Anspruch auf Aufwendungsersatz	113
I. Anwendungsbereich	113
II. Art der Aufwendungen	113
III. Umfang der Kosten	115
IV. Anspruch auf Kostenvorschuss	115
V. Umlagefähigkeit der Aufwandskosten	116
B. Wiederherstellung des vertragsgemäßen Zustandes	116
C. Schadensersatz	118
D. Mietminderung	119
I. Allgemeines	119
1. Voraussetzungen der Minderung	120
2. Bemessungsgrundlage der Minderung	120
3. Rechte des Vermieters bei unberechtigter Mietminderung	121
II. Energetische Modernisierung	121
1. Begünstigte Arbeiten	122
2. Dauer des Minderungsausschlusses	123
3. Beginn des Minderungsausschlusses	124
4. Beeinträchtigungsfreie Zeiten	124
5. Energetische Modernisierung und sonstige Arbeiten	125
6. Mehrere energetische Modernisierungsmaßnahmen	127
E. Zurückbehaltungsrecht	128

Inhaltsverzeichnis

F. Sonderkündigungsrecht	128
I. Anwendungsbereich	128
II. Kündigungsvoraussetzungen	129
III. Kündigungsfrist	129
IV. Ausschluss des Kündigungsrechts	131
V. Rechtsfolgen	131
§ 6 Mieterhöhung nach Modernisierung	133
A. Zulässigkeit der Mieterhöhung	133
I. Zweck/Anwendungsbereich	133
II. Zur Mieterhöhung berechtigende Baumaßnahmen	133
III. Ausschluss des Rechts auf Mieterhöhung	134
1. Vertraglicher Ausschluss	134
2. Staffelmiete (§ 557 a BGB)	135
3. Indexmiete (§ 557 b BGB)	135
4. Zeitmietvertrag (§ 575 BGB)	136
5. Vorübergehende Vermietung (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB)	137
6. Teils selbst bewohnte Mieträume (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB)	137
7. Weitervermietung durch juristische Person (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB)	137
8. Wohnraum im Studenten- oder Jugendwohnheim (§ 549 Abs. 3 BGB)	137
9. Vorherige Kündigung (§ 561 BGB)	137
10. Wirtschaftliche Härte (§ 559 Abs. 4 BGB)	138
11. Gewerbemietverträge (§ 578 Abs. 2 BGB)	138
12. Preisbindung/Kostenmiete	138
13. Mietermodernisierung	139
14. Sperrfrist im vereinfachten Verfahren (§ 559 c Abs. 4 BGB)	139
B. Arten der Mieterhöhungen	139
I. Übersicht	139
II. Modernisierungszuschlag (§ 559 BGB)	140
III. Mieterhöhung auf Ortsniveau (§ 558 BGB)	141
IV. Kombination beider Mieterhöhungen	143
1. Variante: § 558 BGB ohne Modernisierung und § 559 BGB	144
2. Variante: § 559 BGB und § 558 BGB mit Modernisierung	145
3. Beispiel/Illustration	146
V. Vereinbarungen zur Miethöhe	147
C. Voraussetzungen einer Mieterhöhung	148
I. Allgemeines/Grundsätze	148
II. Abschluss von Modernisierungsmaßnahmen	148
III. Vermieter als Bauherr	149
D. Berechnung der Mieterhöhung	151
I. Berechnungsgrundsatz/Dauer der Mieterhöhung	151
II. Umlagefähige Kosten	151
1. Allgemeines/Grundsätze	151
2. Kosten und Kostenpositionen	153
a) Architektenleistungen	154
b) Aufwendersersatz	154
c) Mietminderung/Schadensersatz	155
d) Finanzierungskosten	155
e) Rechtsanwaltskosten	155
f) Schönheitsreparaturen	156

g) Gutachterkosten	156
h) Wiederherstellung des vertragsgemäßen Zustandes	156
III. Abzug von Kosten für Erhaltungsmaßnahmen	157
1. Erhaltungskosten	157
2. Modernisierende Instandsetzung	157
3. „Sowieso-Kosten“	158
4. Ermittlung der ersparten Erhaltungskosten	159
IV. Kostenverteilungsschlüssel	160
1. Zulässige Kostenverteilungsschlüssel	161
2. Unzulässige Kostenverteilungsschlüssel	163
E. Anrechnung von Drittmitteln	164
I. Anwendungsbereich	164
II. Voraussetzungen der Anrechnung von Drittmitteln	165
1. Berechtigung zur Mieterhöhung	165
2. Anrechnungsbedürftige Drittmittel	166
III. Die einzelnen Drittmittel	166
1. Zuschüsse des Mieters oder für den Mieter	166
2. Öffentliche Zuschüsse, Mieterdarlehen, Mietvorauszahlungen	167
3. Zinsverbilligte und zinsfreie Darlehen	167
4. Aufwendungszuschüsse und Aufwendungsdarlehen	169
IV. Die Verteilung der Drittmittel auf mehrere Wohnungen	170
V. Zeitpunkt und Dauer der Anrechnung	170
F. Kappungsgrenze	170
I. Anwendungsbereich	170
II. Berechnung	171
G. Mieterhöhungserklärung	172
I. Formerfordernisse/Darstellung	172
1. Zeitpunkt der Erklärung	172
2. Erklärender und Adressat	174
3. Form der Erklärung	175
II. Berechnung der Mieterhöhung	175
1. Ermittlung und Darstellung der Gesamtkosten	176
2. Belege und Belegeinsicht	179
III. Erläuterung der Modernisierung	180
1. Generelle Anforderungen	181
2. Energetische Modernisierung	183
H. Rechtsfolgen/Fälligkeit der Mieterhöhung	184
I. Allgemeines	184
II. Regelfall der Mieterhöhung	184
III. Verspätete Mieterhöhung	185
1. Nicht ordnungsgemäße Ankündigung	185
2. Mieterhöhung mehr als 10 Prozent höher als angekündigt	186
3. Übersicht zur Fälligkeit der Mieterhöhung	188
I. Ausschluss der Mieterhöhung wegen Härte	188
I. Allgemeines	188
II. Begründetheit des Härteeinwandes	188
1. Zu erwartende Mieterhöhung	190
2. Höhe des Monatseinkommens	190
3. Belastbarkeitsgrenze	191
4. Darlegungs- und Beweislast	192

Inhaltsverzeichnis

III. Rechtsfolgen	193
IV. Geltendmachung des Härteeinwandes	193
1. Form und Frist	193
a) Ordnungsgemäße Modernisierungsankündigung mit Belehrung	193
b) Ordnungsgemäße Modernisierungsankündigung ohne Belehrung	194
c) Anknüpfung an die Mieterhöhung	194
d) Anknüpfung an die schuldlose Fristversäumnis	195
e) Anknüpfung an die Unerheblichkeit der Modernisierung	196
2. Übersicht: Fristen für die Mitteilung von Härtegründen	196
V. Gesetzlicher Ausschluss des Härteeinwandes	197
1. Allgemein üblicher Zustand	197
2. Nicht zu vertretende Umstände	199
3. Vereinfachtes Verfahren	200
J. Gerichtliche Durchsetzung der Mieterhöhung	200
I. Mieterhöhung wegen Modernisierung	200
1. Zahlungsklage des Vermieters	200
2. Darlegungs- und Beweislast	201
3. Vorteilsanrechnung/Bereicherungsausgleich	204
4. Rechtsschutz des Mieters	204
II. Mieterhöhung auf Ortsniveau	205
III. Kündigung wegen nicht gezahlter Mieterhöhung	206
K. Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung	207
I. Allgemeines	207
II. Form und Frist	207
III. Rechtsfolgen	209
§ 7 Vereinfachtes Verfahren bei Modernisierungen bis 10.000 EUR	211
A. Voraussetzungen des vereinfachten Verfahrens	211
I. Modernisierungsmaßnahme	211
II. 10.000 EUR Kostengrenze/Instandsetzungspauschale	211
III. 5 Jahre Sperrfrist	212
B. Durchführung des vereinfachten Verfahrens	212
I. Modernisierungsankündigung	212
II. Mieterhöhungserklärung	213
III. Berechnung der Mieterhöhung	213
IV. Übersicht	214
§ 8 Vorschriften gegen das „Herausmodernisieren“ von Mietern	217
A. Missbräuchliches Modernisieren als Ordnungswidrigkeit	217
I. Allgemeines	217
II. Durchführung einer baulichen Veränderung	217
III. Erhebliche, nicht notwendige Belastung	217
IV. Vorsatz des Vermieters	218
V. Rechtsfolgen	218
B. Beweiserleichterungen für den Mieter	218
I. Allgemeines	218
II. Die Vermutungstatbestände für eine Pflichtverletzung	219
III. Rechtsfolgen	220

§ 9	Bauliche Veränderungen durch den Mieter	221
A.	Anspruch des Mieters auf Barrierefreiheit	221
I.	Allgemeines	221
II.	Verlangen des Mieters	221
III.	Zustimmungspflicht/Verweigerungsbefugnis des Vermieters	223
IV.	Zusätzliche Sicherheit des Mieters	224
V.	Interessen anderer Mieter/Wohnungseigentümer	225
VI.	Rechtsfolgen	226
B.	Sonstige bauliche Änderungen und Einrichtungen	227
I.	Allgemeines	227
II.	Anspruch des Mieters	227
III.	Zustimmungspflicht/Verweigerungsbefugnis des Vermieters	229
IV.	Rechtsprechungsübersicht	231
V.	Sonderfall: Parabolantennen	233
VI.	Rechtsfolgen	234
1.	Mieterhöhung	234
2.	Wegnahmerecht des Mieters und Rückbauanspruch des Vermieters	235
C.	Rechtsfolgen rechtswidriger baulicher Veränderungen	236
D.	Zustimmungsfreie Gebrauchsrechte des Mieters	237
I.	Allgemeines/Grundsätze	237
II.	Rechtsprechungsübersicht	238
§ 10	Vereinbarungen über Baumaßnahmen	239
A.	Wirksamkeitsvoraussetzungen	239
I.	Ausgangssituation: Rechts- und Planungsunsicherheit	239
II.	Anwendungsbereich/Vorteile	240
III.	Nach Abschluss des Mietvertrages	241
IV.	Konkrete Baumaßnahmen	241
V.	Form/Einbeziehung als AGB	242
VI.	Rechtsfolgen	243
B.	Gebotene Inhalte der Vereinbarung	244
I.	Allgemeines	244
II.	Zeitliche und technische Durchführung der Maßnahmen	244
III.	Gewährleistungsrechte und Aufwendungsersatz des Mieters	245
IV.	Künftige Höhe der Miete	245
V.	Weitere Inhalte/Gestaltungsmöglichkeiten	246
C.	Geeignetes Vorgehen	247
§ 11	Exkurs: Modernisierung in der Geschäftsraummiete	249
Anhang 1:	Rechtsprechungsübersicht zu Modernisierungsmaßnahmen von A bis Z	253
Anhang 2:	Musterschreiben Modernisierungsankündigung	271
Anhang 3:	Musterschreiben Mieterhöhungserklärung	273

Inhaltsverzeichnis

Anhang 4: Muster Modernisierungsvereinbarung	275
Anhang 5: Muster Vereinbarung über Mietermodernisierung	279
Anhang 6: Mietrechtliche Normen (Auszug)	281
A. Mietrechtliche Normen im BGB (Auszug)	281
B. Mietrechtliche Normen im WiStrG (Auszug)	286
Stichwortverzeichnis	287