

Änderung zur Modernisierungsmieterhöhung

- Modernisierung nach § 559 Abs. 2 BGB:
Änderung ab dem 01.01.2019
- Reduzierung des Umlagesatzes
von 11 % auf 8 %
- Keine örtliche Beschränkung (gesamtes
Bundesgebiet)
- Keine zeitliche Begrenzung auf 5 Jahre
- Reguläre Modernisierungsmieterhöhung nach
§ 559 Abs. 2 BGB

Änderung zur Modernisierungsmieterhöhung

- Neue Kappungsgrenze nach § 559 Abs. 1 BGB:

Die Miete wegen Modernisierungen darf sich in 6 Jahren

- bei (Kalt-)Mieten über 7,00 €/m² nicht um mehr als 3,00 €/m² erhöhen
- max. können also Investitionen von 450,00 €/m² in sechs Jahren mietwirksam werden

Änderung zur Modernisierungsmieterhöhung

- Neue Kappungsgrenze nach § 559 Abs. 1 BGB:

Die Miete wegen Modernisierungen darf sich in 6 Jahren

- § 559 Abs. 1 BGB
 - bei (Kalt-)Mieten bis 7,00 €/m² um max. 2,00 €/m² erhöhen
 - max. können also Investitionen von 300,00 €/m² in sechs Jahren mietwirksam werden

Änderung zur Modernisierungsmieterhöhung

- **Vereinfachtes Modernisierungsverfahren**
§ 559c BGB
 - anwendbar, wenn
 - = Modernisierungskosten bis max. 10.000,00 € je Wohnung vor Abzug der Instandhaltungskostenpauschale
 - = pauschalisierte Abgrenzung Erhaltungs-/Modernisierungskosten (30/70)
 - = in der Modernisierungsmieterhöhungserklärung ist anzugeben, dass die Mieterhöhung nach dem vereinfachten Verfahren berechnet werde

Änderung zur Modernisierungsmieterhöhung

- **Vereinfachtes Modernisierungsverfahren
§ 559c BGB**
 - es gilt die Kappungsgrenze
 - Angabe der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten ist nicht erforderlich
 - reduzierter Umlage von 8 % gilt
 - in der Modernisierungsankündigung muss mitgeteilt werden, wie hoch die zu erwartende Mieterhöhung sein wird
 - Mieter kann sich nicht auf finanzielle Härte berufen

Änderung zur Modernisierungsmieterhöhung

- **Vereinfachtes Modernisierungsverfahren
§ 559c BGB**
 - Zinsvorteile aus öffentlichen Darlehen werden bei der Mieterhöhung nicht in Abzug gebracht, § 559c Abs. 1 S. 3 BGB.
 - Kosten für Maßnahmen, die fünf Jahre vor der Modernisierung nach dem vereinfachten Verfahren durchgeführt wurden, werden angerechnet

Änderung zur Modernisierungsmieterhöhung

- **Vereinfachtes Modernisierungsverfahren
§ 559c BGB**
 - Sperrfrist von 5 Jahren, in denen keine weitere Modernisierungsmieterhöhung durchgeführt werden darf, ausgenommen Modernisierungen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, wenn er die Verpflichtung nicht kannte oder kennen musste
 - Modernisierungen, die aufgrund WEG-Beschluss erfolgen, der mindestens 2 Jahre nach der Modernisierungsankündigung ergeht

Änderung zur Modernisierungsmieterhöhung

- Übergangsregelung

- § 559c BGB = vereinfachtes Verfahren

- gilt nur, wenn der Vermieter die Modernisierung nach dem 31.12.2018 angekündigt hat

- Anforderungen an die Modernisierungsankündigung des § 555c Abs. 1 S. BGB beachten

Änderung zur Modernisierungsmieterhöhung

- § 555c BGB -Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen
 - 3 Monate vor Beginn
 - Textform
 - folgende Angaben sind zu machen:
 - = Art und Umfang in wesentlichen Zügen
 - = Beginn und Dauer der Maßnahme
 - = Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung berechnen und voraussichtliche Auswirkung auf die künftigen Betriebskosten

Änderung zur Modernisierungsmieterhöhung

- Schadensersatz bei Vertragspflichtverletzung
§ 559d BGB
= Regelbeispiele
 - keine Modernisierungsmaßnahme innerhalb von 12 Monaten nach angekündigtem Beginn
 - Erhöhung der Miete auf das Doppelte
 - Modernisierungsmaßnahme führt zu objektiv nicht notwendigen Belastungen
 - 12-monatiges Ruhen der Arbeiten
 - weist der Vermieter nach, dass es sich um eine Ausnahme handelt und ein objektiver Grund für die Verzögerung vorliegt, trifft den Vermieter kein Verschulden

Änderung zur Modernisierungsmieterhöhung

- **„Hinausmodernisieren“ - § 6 WiStrG**

Ordnungswidrig handelt, wer in der Absicht einen Mieter von Wohnraum hierdurch zur Kündigung oder zur Mitwirkung an der Aufhebung des Mietverhältnisses zu veranlassen, eine bauliche Veränderung in einer Weise durchführt oder durchführen lässt, die geeignet ist, zu erheblichen, objektiv nicht notwendigen Belastungen des Mieters zu führen.

- zielgerichtetes Handeln und Absicht erforderlich
- Bußgeld bis zu 100.000,00 €

Änderung zur Modernisierungsmieterhöhung

- § 559 Abs. 4 BGB

- Ausschluss der Mieterhöhung

= keine Mieterhöhung, wenn unter Berücksichtigung der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten für den Mieter die Erhöhung eine Härte bedeuten würde

Nr. 1: Mietsache wurde nur in einen allgemein üblichen Zustand versetzt

Nr. 2: der Vermieter hat die Maßnahme nicht zu vertreten

Änderung zur Modernisierungsmieterhöhung

- Das Verfahren der Mieterhöhung aufgrund von Modernisierungen wird nicht einfacher
- Durch die Gestaltung und den Aufbau einzuhaltender Voraussetzungen wird erreicht, dass der Vermieter hohe Hürden zu überwinden hat
- Nach dem „vereinfachten Verfahren“ kann auch nur dann die Erhöhung umgesetzt werden, wenn überhaupt eine Modernisierung vorliegt

Änderung zur Modernisierungsmieterhöhung

- Eine tatsächliche „Erleichterung“ für den Vermieter betrifft die Berechnung der Betriebskostensparnis aufgrund der Maßnahme und der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten, die der Mieter nach der Maßnahme zu zahlen hat

Änderung zur Modernisierungsmieterhöhung

- Die Berechnung der Modernisierungsmieterhöhung ist nach wie vor durch Meinungsverschiedenheiten bei der Beurteilung des Umlageschlüssels und die Höhe der fiktiven Kosten für die Instandhaltungskosten erforderlich
Für Instandhaltungskosten müssen immer 30% abgezogen werden
 - Drittmittel sind gem. § 559a Abs. 1 BGB in Ansatz zu bringen
 - Mieterdarlehen oder Leistungen Dritter zugunsten des Mieters stehen Drittmitteln gleich,, § 559a Abs. 3 BGB
- - Achtung: Auch im vereinfachten Verfahren sind nach § 559a Abs. 2 S. 4 BGB zinsverbilligte Darlehn oder Zuschüsse **zu laufenden Aufwendungen** in Ansatz zu bringen; diese Zuschüsse müssen dem Mieter zugute kommen

Änderung zur Modernisierungsmieterhöhung

- Anrechnung von Modernisierungsmieterhöhungen
 - es erfolgt eine Anrechnung von max. 10.000 €;
Berücksichtigung von Erhöhungen der letzten 5 Jahre
 - je nach Vorgehen im Rahmen einer Modernisierungsmieterhöhung ist der Härtegrund unterschiedlich zu behandeln, es hängt in der Tat von der Entscheidung ab, welchen Weg der Vermieter bei der Umsetzung der Modernisierungsmieterhöhung einschlägt; § 559a BGB -vereinfachtes Verfahren- ist nur eine *neue* Variante; die andere gesetzliche Bestimmung bleibt bestehen
 - 5 Jahressperrfrist bei Ausschöpfung des Maximalbetrages aber hier 2 Ausnahmen: gesetzliche Pflicht; vermietete Eigentumswohnung

Änderung zur Modernisierungsmieterhöhung

- Diese Änderungen sind umfassend!
- Ohne eine gute Beratung und Vorbereitung auf die Maßnahme drohen Fallstricke!
- Besser geht anders; es wird nicht leichter, energetische Maßnahme umzusetzen