

# 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 fünfenehalb 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
<b>§ 1 Modernisierungsmaßnahmen .....</b>	<b>23</b>
<b>A. Einleitung .....</b>	<b>23</b>
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>B. Die einzelnen Modernisierungsvarianten .....</b>	<b>26</b>
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
<b>C. Neue Betriebskosten .....</b>	<b>44</b>
I. Voraussetzungen der Umlagefähigkeit .....	44
II. Umstellung auf Wärmelieferung .....	46
<b>D. Modernisierungspflichten .....</b>	<b>47</b>
I. Keine Modernisierungspflicht des Vermieters .....	47
II. Maßnahmen zur vertragsgemäßen Nutzbarkeit .....	48
III. Maßnahmen nach der Energieeinsparverordnung 2016 .....	49
<b>§ 2 Erhaltungsmaßnahmen .....</b>	<b>51</b>
<b>A. Rechtspflichten .....</b>	<b>51</b>
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>B. Abgrenzung zur Modernisierung .....</b>	<b>59</b>
I. Modernisierende Instandsetzung .....	59
II. Ersetzungsmaßnahmen .....	59
III. Veränderungsmaßnahmen .....	61
<b>§ 3 Ankündigung der Modernisierung .....</b>	<b>63</b>
<b>A. Allgemeines/Grundsätze .....</b>	<b>63</b>
I. Zweck und Anwendungsbereich .....	63
II. Erklärender und Adressat .....	64
III. Form der Ankündigung .....	65
IV. Frist der Ankündigung .....	65
<b>B. Inhalt .....</b>	<b>66</b>
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
<b>C. Befreiung von der Ankündigung bei „Bagatellmodernisierung“ .....</b>	<b>83</b>
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
<b>§ 4 Duldungspflicht des Mieters .....</b>	<b>87</b>
<b>A. Inhalt der Duldungspflicht .....</b>	<b>87</b>
I. Anwendungsbereich und Reichweite .....	87
II. Voraussetzungen der Duldungspflicht .....	89
III. Keine Duldungspflicht bei „Luxusmodernisierungen“ .....	90
<b>B. Härteeinwand des Mieters .....</b>	<b>91</b>
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
<b>C. Rechte und Rechtsschutz .....</b>	<b>106</b>
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
<b>A. Anspruch auf Aufwendungsersatz .....</b>	<b>113</b>
I. Anwendungsbereich .....	113
II. Art der Aufwendungen .....	113
III. Umfang der Kosten .....	115
IV. Anspruch auf Kostenvorschuss .....	115
V. Umlagefähigkeit der Aufwandskosten .....	116
<b>B. Wiederherstellung des vertragsgemäßen Zustandes .....</b>	<b>116</b>
<b>C. Schadensersatz .....</b>	<b>118</b>
<b>D. Mietminderung .....</b>	<b>119</b>
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
<b>E. Zurückbehaltungsrecht .....</b>	<b>128</b>

Inhaltsverzeichnis

<b>F. Sonderkündigungsrecht</b> .....	128
I. Anwendungsbereich .....	128
II. Kündigungsvoraussetzungen .....	129
III. Kündigungsfrist .....	129
IV. Ausschluss des Kündigungsrechts .....	131
V. Rechtsfolgen .....	131
<b>§ 6 Mieterhöhung nach Modernisierung</b> .....	133
<b>A. Zulässigkeit der Mieterhöhung</b> .....	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>B. Arten der Mieterhöhungen</b> .....	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
<b>C. Voraussetzungen einer Mieterhöhung</b> .....	148
I. Allgemeines/Grundsätze .....	148
II. Abschluss von Modernisierungsmaßnahmen .....	148
III. Vermieter als Bauherr .....	149
<b>D. Berechnung der Mieterhöhung</b> .....	151
I. Berechnungsgrundsatz/Dauer der Mieterhöhung .....	151
II. Umlagefähige Kosten .....	151
1. Allgemeines/Grundsätze .....	151
2. Kosten und Kostenpositionen .....	153
a) Architektenleistungen .....	154
b) Aufwendungsersatz .....	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
<b>E. Anrechnung von Drittmitteln .....</b>	<b>164</b>
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
<b>F. Kappungsgrenze .....</b>	<b>170</b>
I. Anwendungsbereich .....	170
II. Berechnung .....	171
<b>G. Mieterhöhungserklärung .....</b>	<b>172</b>
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
<b>H. Rechtsfolgen/Fälligkeit der Mieterhöhung .....</b>	<b>184</b>
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
<b>I. Ausschluss der Mieterhöhung wegen Härte .....</b>	<b>188</b>
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
<b>J. Gerichtliche Durchsetzung der Mieterhöhung .....</b>	<b>200</b>
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
<b>K. Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung .....</b>	<b>207</b>
I. Allgemeines .....	207
II. Form und Frist .....	207
III. Rechtsfolgen .....	209
<b>§ 7 Vereinfachtes Verfahren bei Modernisierungen bis 10.000 EUR .....</b>	<b>211</b>
<b>A. Voraussetzungen des vereinfachten Verfahrens .....</b>	<b>211</b>
I. Modernisierungsmaßnahme .....	211
II. 10.000 EUR Kostengrenze/Instandsetzungspauschale .....	211
III. 5 Jahre Sperrfrist .....	212
<b>B. Durchführung des vereinfachten Verfahrens .....</b>	<b>212</b>
I. Modernisierungsankündigung .....	212
II. Mieterhöhungserklärung .....	213
III. Berechnung der Mieterhöhung .....	213
IV. Übersicht .....	214
<b>§ 8 Vorschriften gegen das „Herausmodernisieren“ von Mietern .....</b>	<b>217</b>
<b>A. Missbräuchliches Modernisieren als Ordnungswidrigkeit .....</b>	<b>217</b>
I. Allgemeines .....	217
II. Durchführung einer baulichen Veränderung .....	217
III. Erhebliche, nicht notwendige Belastung .....	217
IV. Vorsatz des Vermieters .....	218
V. Rechtsfolgen .....	218
<b>B. Beweiserleichterungen für den Mieter .....</b>	<b>218</b>
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