

Modernisierung: Normales oder vereinfachtes Verfahren – Sie haben die Wahl!

Als Vermieter haben Sie zwei Möglichkeiten, die Modernisierung Ihrer Mietwohnung mit Außenanlagen sowie die anschließende Mieterhöhung zu betreiben: Das „normale“ Verfahren und das „vereinfachte Verfahren“. Hier sehen Sie die Unterschiede und Gemeinsamkeiten beider Verfahren und finden schnell die für Sie passende Möglichkeit.

Reguläres Modernisierungsverfahren		Neues vereinfachtes Verfahren
Geregelt in	§§ 559 bis 559b BGB	§ 559c BGB
Anwendungsbereich	Jede Modernisierung im Sinne von § 555b Nr. 1, 3, 4, 5 oder 6 BGB	Modernisierung mit Kosten von maximal 10.000 € pro Wohnung Achtung: Kostengrenze gilt für einen 5-Jahres-Zeitraum und ohne den Abzug von ersparten Erhaltungskosten!
Modernisierungsankündigung		
Frist	Spätestens 3 Monate vor Beginn der Arbeiten	
Form	Ankündigung in Textform	
Inhalt	Angaben über ■ Art und Umfang der Modernisierungsmaßnahme ■ Beginn und Dauer ■ Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung	
Erläuterung	Sie müssen darlegen, um welche Art der Modernisierung es sich handelt. Zur Begründung einer energetischen Modernisierung dürfen Sie hinsichtlich der Qualität von Bauteilen auf allgemein anerkannte Pauschalwerte Bezug nehmen (§ 555c Abs. 3 BGB).	
Weiterer Inhalt	Angabe der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten	Keine Angabe der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten, aber Angabe, dass Sie das vereinfachte Verfahren nutzen
Hinweis auf den Härteeinwand des Mieters	Der Härteeinwand des Mieters ist gegen die Duldung der Maßnahme und gegen die Mieterhöhung möglich.	Der Härteeinwand des Mieters ist nur gegen die Duldung der Maßnahme möglich, gegen die Mieterhöhung ist er ausgeschlossen (§ 559c Abs. 1 S. 3 BGB).
Mieterhöhung		
Form	Textform	Textform. Sie müssen angeben, dass Sie die Mieterhöhung nach dem vereinfachten Verfahren berechnen (§ 559c Abs. 3 S. 2 BGB).
Erläuterung	wie in der Ankündigung (s. o.)	
Umlagesatz	8% (§ 559 Abs. 1 BGB)	
Kappungsgrenze	Die Modernisierungs-Kappungsgrenze gilt (2 €/m ² bzw. 3 €/m ² bzw. 0,50 €/m ² , wenn Sie eine neue Heizung aufgrund gesetzlicher Pflicht eingebaut und dafür öffentliche Zuschüsse erhalten haben).	
Kostenberechnung	Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, sind konkret zu ermitteln und abziehen, unter Umständen kann geschätzt werden (§ 559 Abs. 2 BGB).	Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, werden nicht konkret ermittelt, sondern pauschal mit 30% der geltend gemachten Modernisierungskosten (§ 559c Abs. 1 S. 2 BGB) angesetzt.
Anrechnung von Zuschüssen	Zuschüsse aus öffentlichen Haushalten oder Kosten, die der Mieter übernommen hat, zählen nicht zu den Modernisierungskosten (§ 559a Abs. 1 BGB).	
Berücksichtigung von zinsverbilligten Darlehen und Zuschüssen zur Deckung laufender Aufwendungen	Der Jahresbetrag der Mieterhöhung reduziert sich um den Jahresbetrag der Zinsermäßigung bzw. des Zuschusses (§ 559a Abs. 2 S. 1 bis 3 BGB).	Derartige Geldmittel aus öffentlichen Haushalten brauchen Sie bei der Berechnung der Mieterhöhung nicht zu berücksichtigen (§ 559c Abs. 1 S. 3 BGB).
Kostenverteilung	Bei Modernisierungsmaßnahmen, die mehrere Wohnungen betreffen, sind die Kosten angemessen auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen (§ 559 Abs. 3 BGB).	
Auswirkung auf künftige Modernisierungsmieterhöhungen	Keine Auswirkungen	Innerhalb von 5 Jahren nach Zugang der Mieterhöhungserklärung dürfen Sie keine Mieterhöhung nach dem regulären Verfahren (§ 559 BGB) geltend machen (§ 559c Abs. 4 BGB). Ausnahmen: Es besteht eine neue gesetzliche Modernisierungsverpflichtung oder die Modernisierung erfolgt aufgrund eines WEG-Beschlusses, der frühestens 2 Jahre nach Ihrer Mieterhöhungserklärung gefasst wurde.