

Hinweis In diesem Info wird nur kurz unter Punkt 5. auf das seit 1.1.2024 geltende Sonderrecht für die **Modernisierung der Heizungsanlage aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG)** eingegangen. Nähere Erläuterungen finden Sie in unserem Info 127.

## 1. Was ist Modernisierung?

Die Modernisierungsmaßnahmen sind in § 555 b BGB definiert.

### § 555 b BGB Modernisierungsmaßnahmen

Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen,

1. durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),
  - 1a. durch die mittels Einbaus oder Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zwecke der Inbetriebnahme in einem Gebäude die Anforderungen des § 71 des Gebäudeenergiegesetzes erfüllt werden,
2. durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung nach Nummer 1 vorliegt,
3. durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,
4. durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird,
- 4a. durch die die Mietsache erstmalig mittels Glasfaser an ein öffentliches Netz mit sehr hoher Kapazität im Sinne des § 3 Nummer 33 des Telekommunikationsgesetzes angeschlossen wird,
5. durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden,
6. die auf Grund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555 a sind, oder
7. durch die neuer Wohnraum geschaffen wird.

### Beispiele für Gebrauchswertverbesserungen:

Anschluss an das Kabelfernsehen; Ersatz von Einfachfenstern durch Isolierglasfenster in den Wohnräumen; Einbau eines Warmwasserboilers; Anschluss einer bislang mit Kohle-Einzelöfen beheizten Wohnung an eine Zentralheizung; Einbau einer Türöffnungs- und Gegensprechanlage; Anlage eines Kinderspielplatzes.

Der **Energieeinsparung** dienen insbesondere Maßnahmen zur

- wesentlichen Verbesserung der Wärmedämmung von Fenstern, Außentüren, Außenwänden, Dächern, Kellerdecken und obersten Geschossdecken;
- wesentlichen Verminderung des Energieverlustes und Energieverbrauches der zentralen Heizungs- und Warmwasseranlage;
- Rückgewinnung von Wärme;
- Einsparung von Strom.

**Nicht zu den Modernisierungsmaßnahmen rechnen:**

- Schönheitsreparaturen (*siehe Info Nr. 11*);
- Instandhaltungen/Instandsetzungsmaßnahmen; Instandhaltung ist eine Maßnahme, die notwendig ist, damit die Wohnung bzw. das Haus in einem ordentlichen, bewohnbaren, also vertragsgemäßen Zustand bleibt und künftige Schäden vermieden werden (z. B. Fensteranstrich von außen), Instandsetzung ist die Beseitigung bereits eingetretener Schäden (z. B. Austausch morscher Fenster, Abschlagen von lockerem Putz und Neuverputzung der Fassade);
- bauliche Maßnahmen, die den Ist-Zustand nicht (nur) verbessern, sondern etwas gänzlich Neues schaffen (z.B. Umgestaltung einer 5-Zimmer-Wohnung in ein 2-Zimmer-Luxus-Appartement);
- Maßnahmen, die den vorhandenen Zustand nicht verbessern (z.B. Umbau eine Loggia in einen Wintergarten);
- Verbesserungen, die keine baulichen Maßnahmen sind (z.B. Stellung einer Waschmaschine durch den Vermieter).

**Beachten Sie:** Ob eine Modernisierung vorliegt, hängt nicht von Ihrem persönlichen Geschmack ab. Vielmehr kommt es darauf an, ob die Maßnahme objektiv - also für eine durchschnittliche Mietpartei - eine Wertverbesserung darstellen würde.

### Ratschlag

**Überprüfen Sie selbst oder lassen Sie in der Mieterberatung überprüfen, ob die vorgesehene Maßnahme überhaupt objektiv eine Gebrauchswerterhöhung oder Energiesparmaßnahme darstellt. Wenn Ihre Wohnung Mängel aufweist, fordern Sie vom Vermieter unverzüglich unter Fristsetzung die Beseitigung dieser Mängel. Weist das Haus oder die Wohnanlage Mängel auf, sprechen Sie mit Ihren Mitmietern und schreiben Sie einen gemeinsamen Brief (Einzelheiten entnehmen Sie bitte unseren Infos Nr. 12, Nr. 39).**

## 2. Muss die Modernisierung geduldet werden?

Auch wenn die Maßnahme objektiv eine Modernisierung darstellt, heißt das noch nicht automatisch, dass Sie die Modernisierung auch tatsächlich dulden müssen. Bedeutet die Modernisierung für Sie oder Ihre Familie oder einen anderen Haushaltsangehörigen eine **Härte**, die auch unter Berücksichtigung der berech-



tigten Interessen des Vermieters oder anderer Mietparteien sowie von Belangen der Energieeinsparung und des Klimaschutzes nicht zu rechtfertigen ist, scheidet eine Duldungspflicht aus.

Die **Abwägung** der widerstreitenden Interessen ist immer eine Frage des jeweiligen Einzelfalles. Pauschale Aussagen, was eine Härte darstellt, sind daher nicht möglich (**Faustformel** für die finanzielle Härte: Mehr als 33% des Haushaltsnettoeinkommens nach Modernisierung).

Die zu erwartende Mieterhöhung sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten bleiben bei der Abwägung, ob der Mieter die Maßnahme dulden muss, zunächst außer Betracht; sie sind nur im Rahmen der Mieterhöhung (siehe Punkt 4.) zu berücksichtigen.

#### **Kein Härteeinwand bei Versäumen der Monatsfrist!**

Gemäß § 555 d Abs. 3 BGB hat der Mieter dem Vermieter Umstände, die eine Härte im Hinblick auf die Duldung oder die Mieterhöhung begründen, bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt, in Textform (vgl. § 126 b BGB) mitzuteilen. Der Lauf der Frist beginnt allerdings nur wenn die Modernisierungsankündigung den Vorschriften des § 555 c BGB entspricht (siehe Punkt 3.).

Nach Ablauf der Monatsfrist sind Härten nur noch zu berücksichtigen, wenn der Mieter ohne Verschulden an der Einhaltung der Frist gehindert war und er dem Vermieter die Umstände sowie die Gründe der Verzögerung unverzüglich in Textform mitteilt. Umstände, die eine Härte im Hinblick auf die Mieterhöhung begründen, sind aber immer nur zu berücksichtigen, wenn sie spätestens bis zum Beginn der Modernisierungsmaßnahme mitgeteilt werden.

Hat der Vermieter in der Modernisierungsankündigung nicht auf die Form und die Frist des Härteeinwands hingewiesen (§ 555 c Absatz 2 BGB, siehe Punkt 3.), so muss der Mieter die Monatsfrist und die Textform nicht beachten. Eine finanzielle Härte muss der Mieter aber in jedem Falle spätestens bis zum Beginn der Modernisierungsmaßnahme mitteilen.

**Beachten Sie im Übrigen:** Die Modernisierungsmaßnahme brauchen Sie – auch bei Fehlen einer Härte – solange nicht zu dulden, wie keine ordnungsgemäße Modernisierungsankündigung (siehe unter 3.) vorliegt.

#### **Ratschlag**

**Prüfen Sie sorgfältig, aber schleunigst (Monatsfrist!), ob Sie sich auf einen Härtegrund berufen können. Bevor Sie sich entscheiden, holen Sie rechtlichen Rat ein. Bei hausbezogenen Modernisierungen sollten Sie eine Hausversammlung mit allen betroffenen Mietparteien durchführen. Der Berliner Mieterverein e.V. leistet hierbei Unterstützung.**

### **3. Die Ankündigung der Modernisierung**

Der Vermieter muss Modernisierungsmaßnahmen spätestens drei Monate vor Beginn der Arbeiten in Textform ankündigen (§ 555 c Abs. 1 BGB). Die Modernisierungsankündigung muss Angaben enthalten über:

1. die Art und den geplanten Umfang der Modernisierungsmaßnahme in wesentlichen Zügen,
2. den voraussichtlichen Beginn und die voraussichtliche Dauer der Modernisierungsmaßnahme,
3. den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung, sofern eine Erhöhung nach § 559 verlangt werden soll, sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten.

Betrifft die Ankündigung eine energetische Modernisierung oder eine Klima schützende Maßnahme, kann der Vermieter insbesondere hinsichtlich der energetischen Qualität von Bauteilen auf allgemein anerkannte Pauschalwerte Bezug nehmen (§ 555 c Abs. 3 BGB).

Der Vermieter soll den Mieter auch auf die Form und die Frist des Härteeinwandes (siehe oben Punkt 2.) hinweisen (§ 555 c Abs. 2 BGB).

**Ausnahme nach § 555 c Abs. 4 BGB:** Die Ankündigungspflicht gilt nicht für Maßnahmen, die mit keiner oder nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die vermieteten Räume verbunden sind (z. B. Installation eines Briefkastens, einer Gegensprechanlage) *und* zu keiner oder nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung (bis maximal 5 %) führen.

Achten Sie im Übrigen darauf, dass die Modernisierungsankündigung von einem Berechtigten abgegeben wird. Gerade bei Eigentümerwechsel werden häufig Ankündigungen von Personen unterschrieben, die weder als Eigentümer im Grundbuch eingetragen noch anders bevollmächtigt sind.

**Achtung:** Haben Sie der Modernisierungsmaßnahme (aus Versehen) freiwillig zugestimmt, z.B. indem Sie Handwerkern den Zutritt zu Ihrer Wohnung gewähr-





ten, so sind Sie an diese Zustimmung gebunden, auch wenn die Modernisierungsankündigung des Vermieters nicht ordnungsgemäß war.

#### 4. Die Mieterhöhung nach Modernisierung

Gemäß § 559 Abs. 1 BGB darf die Miete um 8 % der Modernisierungskosten jährlich bei den von der Maßnahme betroffenen Mieterhaushalten erhöht werden.

Daneben ist die Kappungsgrenze für modernisierungsbedingte Mieterhöhungen von 3 Euro/m<sup>2</sup> innerhalb von sechs Jahren einzuhalten. Betrug die Miete vor der Mieterhöhung weniger als 7 Euro/m<sup>2</sup>, so sinkt die Kappungsgrenze sogar auf nur 2 Euro/m<sup>2</sup> (Abs. 3 a des § 559 BGB). Anknüpfungspunkt für die Kappungsgrenze ist jeweils die Miete ohne Berücksichtigung von Betriebskostenvorauszahlungen oder –pauschalen. Der Vermieter kann wählen, ob er die Kappungsgrenze durch eine einzelne Modernisierungsmaßnahme ausschöpfen möchte oder ob er mehrere Modernisierungsmaßnahmen durchführen möchte. Die Miete darf aber - abgesehen von Mieterhöhungen nach dem Mietspiegel - jeweils insgesamt innerhalb von sechs Jahren nicht um mehr als 3 bzw. 2 Euro je Quadratmeter monatlich steigen.

##### § 559 BGB

###### Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen

- (1) Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b Nummer 1, 3, 4, 5 oder 6 durchgeführt, so kann er die jährliche Miete um 8 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.
- (2) Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten nach Absatz 1; sie sind, soweit erforderlich, durch Schätzung zu ermitteln. Dabei ist der Abnutzungsgrad der Bauteile und Einrichtungen, die von einer modernisierenden Erneuerung erfasst werden, angemessen zu berücksichtigen.
- (3) Werden Modernisierungsmaßnahmen für mehrere Wohnungen durchgeführt, so sind die Kosten angemessen auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen.
- (3a) Bei Erhöhungen der jährlichen Miete nach Absatz 1 darf sich die monatliche Miete innerhalb von sechs Jahren, von Erhöhungen nach § 558 oder § 560 abgesehen, nicht um mehr als 3 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen. Beträgt die monatliche Miete vor der Mieterhöhung weniger als 7 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, so darf sie sich abweichend von Satz 1 nicht um mehr als 2 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen. Sind bei einer Modernisierungsmaßnahme, die mittels Einbaus oder Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zwecke der Inbetriebnahme in einem Gebäude durchgeführt wird und die zu einer Erhöhung der jährlichen Miete nach Absatz 1 berechtigt, zugleich die Voraussetzungen des § 555 b Nummer 1 oder Nummer 1a erfüllt, so darf sich die monatliche Miete insoweit um nicht mehr als 0,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche innerhalb von sechs Jahren erhöhen; die Sätze 1 und 2 bleiben unberührt.
- (4) Die Mieterhöhung ist ausgeschlossen, soweit sie auch unter Berücksichtigung der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten

für den Mieter eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Eine Abwägung nach Satz 1 findet nicht statt, wenn

1. die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wurde, der allgemein üblich ist oder
  2. die Modernisierungsmaßnahme auf Grund von Umständen durchgeführt wurde, die der Vermieter nicht zu vertreten hatte, es sei denn, die Modernisierungsmaßnahme erfüllt auch die Voraussetzungen des § 555 b Nummer 1 oder Nummer 1a und wurde mittels Einbaus oder Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zwecke der Inbetriebnahme in einem Gebäude durchgeführt.
- (5) Umstände, die eine Härte nach Absatz 4 Satz 1 begründen, sind nur zu berücksichtigen, wenn sie nach § 555d Absatz 3 bis 5 rechtzeitig mitgeteilt worden sind. Die Bestimmungen über die Ausschlussfrist nach Satz 1 sind nicht anzuwenden, wenn die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als zehn Prozent übersteigt.
- (6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

##### § 559 b BGB

###### Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung

- (1) Die Mieterhöhung nach § 559 ist dem Mieter in Textform zu erklären. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung aufgrund der entstandenen Kosten berechnet und entsprechend den Voraussetzungen der §§ 559 und 559 a erläutert wird. § 555c Absatz 3 gilt entsprechend.
- (2) Der Mieter schuldet die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Monats nach dem Zugang der Erklärung. Die 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 zehn Prozent übersteigt.
- (3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Voraussetzung für die Mieterhöhung aufgrund einer Modernisierung ist, dass

- die Bauarbeiten abgeschlossen sind und
- ein wirksames Mieterhöhungsverlangen in Textform (im Sinne von § 126 b BGB) unter Benennung der einzelnen Modernisierungsmaßnahmen, nach Kosten für jede Wohnung aufgeschlüsselt, vorliegt (Schlussabrechnung).

Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung aufgrund der entstandenen Kosten berechnet und erläutert wird.

Durch den Verweis in § 559 Abs. 1 BGB auf die Nummern 1,3,4,5 oder 6 des § 555 b BGB ist klargestellt, dass Mieterhöhungen bei (lediglich) Primärenergieeinsparungen und Klima schützenden Maßnahmen sowie bei Schaffung von neuem Wohnraum ausscheiden.

**Wichtig:** Bestimmte Kostenbestandteile müssen von den Modernisierungsaufwendungen abgezogen werden und dürfen zu keiner Mieterhöhung führen:

- öffentliche Mittel, die vom Staat gewährt wurden, müssen abgezogen oder mietsenkend berücksichtigt werden (vgl. § 559 a BGB);





- Mieterleistungen (Mieterdarlehen, Mietvorauszahlungen usw.) sind ebenfalls zu berücksichtigen (vgl. § 559 a BGB);
- Kosten für Kapitalbeschaffung, Finanzierung und Verwaltung gehören nicht zu den Modernisierungskosten;
- übertriebener Aufwand ist zu vermeiden; bei der Mieterhöhung dürfen nur tatsächlich erforderliche Kosten berücksichtigt werden;
- Instandhaltungen gehören nicht zu den Modernisierungskosten (Beispiel: Ersatz morscher Fenster mit Einfachverglasung durch Fenster mit Isolierverglasung). Hier muss ein Abzug der fiktiven Instandhaltungskosten vorgenommen werden (vgl. § 559 Abs. 2 BGB). Voraussetzung für den Abzug ist nicht, dass die Instandsetzung fällig ist (BGH v. 17.6.2020 - VIII ZR 81/19 -). **Aber:** Instandsetzungsmaßnahmen, die **infolge** der Modernisierung notwendig waren, gehören zu den Modernisierungskosten.

**Beachten Sie:** Jede Modernisierung kann sich bei einer Mieterhöhung nach dem Mietspiegel (§ 558 BGB) insoweit auswirken, als die Wohnung nunmehr einen besseren Wohnwert hat (*siehe Info Nr. 20*).

#### Ab wann erhöht sich die Miete?

Die Mieterhöhungserklärung nach § 559 b Abs. 2 BGB hat die Wirkung, dass die neue Miete mit Beginn des dritten Monats nach Zugang der Mieterhöhungserklärung zu zahlen ist. (Beachten Sie die Ausnahme - erhebliche Abweichung der geforderten Miethöhe von der Modernisierungsankündigung oder Fehlen der Modernisierungsankündigung - nach § 559 b Abs. 2 Satz 2 BGB!). Rückwirkende Mieterhöhungen sind nicht zulässig.

#### Keine Mieterhöhung bei Härte

Die Mieterhöhung ist ausgeschlossen, soweit sie auch unter Berücksichtigung der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten für den Mieter eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist (§ 559 Abs. 4 BGB).

Allerdings können Sie sich nicht auf eine hohe Mietbelastung (= Gesamtmiete übersteigt mindestens 30% des Haushaltsnettoeinkommens) berufen, wenn

1. die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wurde, der allgemein üblich ist oder
2. die Modernisierungsmaßnahme auf Grund von Umständen durchgeführt wurde, die der Vermieter nicht zu vertreten hatte.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes ist

ein Zustand nur „allgemein üblich“, wenn er bei mindestens zwei Dritteln der Mieträume in Gebäuden gleichen Alters innerhalb der Region angetroffen wird. Wann das im Einzelnen der Fall ist, weiß man beim Mieterverein.

Wie bei den anderen Härtegründen auch, müssen Sie die hohe Mietbelastung innerhalb der Monatsfrist (siehe Punkt 2.) in Textform beim Vermieter geltend machen. Die Monatsfrist ist allerdings unbeachtlich, wenn die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als zehn Prozent übersteigt.

#### Anderes Recht bei Sozialwohnungen

Bei Sozialwohnungen verändert jede Modernisierungsmaßnahme die Kostenmiete, welche durch eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung zu ermitteln und nachzuweisen ist (*siehe Info Nr. 53*). Hier kommt eine Mieterhöhung nur in Betracht, wenn die Bewilligungsstelle (Investitionsbank Berlin) die Modernisierung anerkannt hat. Mieterhöhungen nach Modernisierung dürfen von der Investitionsbank Berlin festgelegte Oberwerte (Kappungsgrenzen) nicht überschreiten (*siehe Info Nr. 53*).

## 5. Weitere Hinweise

Bei Modernisierungsankündigungen seit dem 1.1.2019 gibt es mit **§ 559 c BGB** eine Ausnahmegesetz: Übersteigen die für die Modernisierungsmaßnahme geltend gemachten Kosten für die Wohnung vor Abzug einer Instandsetzungspauschale 10.000 Euro nicht, so *kann* der Vermieter die Mieterhöhung nach einem **vereinfachten Verfahren** berechnen. Die Einzelheiten dieses neuen – höchstwahrscheinlich seltenen - Verfahrens entnehmen Sie bitte unserem *Info Nr. 84*.

Sind Ihnen infolge der Modernisierung **Aufwendungen** entstanden, muss der Vermieter Ihnen diese in angemessenem Umfang ersetzen (§ 555 d Abs. 6 BGB i.V.m. § 555 a Abs. 3 BGB). Auf Verlangen hat er einen Vorschuss zu leisten. (Beispiele: Reinigungskosten; Vorkehrungen gegen Verschmutzungen; Kosten eines vorübergehenden Hotelaufenthaltes oder auswärtige Mahlzeiten).

Bei erheblichen Beeinträchtigungen des Mietverhältnisses während der Modernisierung kann die **Miete grundsätzlich gemindert** werden. Das Minderungsrecht ist durch eine Zustimmung zur Modernisierung oder wegen Geltendmachung von Aufwendungersatz nicht ausgeschlossen. Über die Höhe der Minderung muss im Einzelfall entschieden werden (*siehe Info Nr. 12*).





Bei Modernisierungsankündigungen, die eine **energetische** Modernisierung zum Inhalt haben, ist die Mietminderung allerdings zeitweilig ausgeschlossen. § 536 Absatz 1 a BGB bestimmt nämlich: „Für die Dauer von drei Monaten bleibt eine Minderung der Tauglichkeit außer Betracht, soweit diese auf Grund einer Maßnahme eintritt, die einer energetischen Modernisierung nach § 555 b Nummer 1 BGB dient.“

Handelt es sich bei den baulichen Maßnahmen hingegen um Instandsetzungsarbeiten zur Reparatur des kaputten Daches oder der heruntergekommenen Fassade ohne Energieeinsparung, bleibt das Minderungsrecht bestehen. Nachvollziehbar ist diese Regelung nicht. Praxistauglich auch nicht, wenn man bedenkt, dass jede energetische Modernisierung in der Regel auch Instandsetzungsarbeiten umfasst.

Im Übrigen haben sie Anspruch auf **zügige und fachgerechte Ausführung** der Bauarbeiten (siehe Info Nr. 39).

**Schadensersatz** können Sie gegenüber dem Vermieter geltend machen, wenn Handwerker beispielsweise Schäden am Mobiliar verursacht haben. Für nach dem 1.1.2019 BGB begangene Pflichtverletzungen des Vermieters bei Ankündigung oder Durchführung einer baulichen Veränderung enthält der **neue § 559 d BGB** Beweiserleichterungen zu Gunsten des Mieters.

Seit dem 1.1.2019 ahndet **§ 6 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG)** die Durchführung einer baulichen Veränderung in missbräuchlicher Weise. Ordnungswidrig handelt danach, 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. Mieter können ein solches Verhalten beim **bezirklichen Wohnungsamt** anzeigen. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu hunderttausend Euro geahndet werden.

Der Vermieter darf Ihnen zum Zwecke der Modernisierung nicht kündigen. Sie hingegen haben ein **Sonderkündigungsrecht** (siehe Info Nr. 22) nach Zugang der Modernisierungsankündigung (§ 555 e BGB) und nach Zugang der Mieterhöhungserklärung (§ 561 BGB).

Seit dem 1.1.2024 regelt § 559 e BGB die Mieterhöhung nach Modernisierung der **Heizungsanlage aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG)**:

#### § 559 e BGB

##### **Mieterhöhung nach Einbau oder Aufstellung einer Heizungsanlage**

(1) Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen nach § 555 b Nummer 1a durchgeführt, welche die Voraussetzungen für Zuschüsse aus öffentlichen Haushalten dem Grunde nach erfüllen, und dabei Drittmittel nach § 559 a in Anspruch genommen, so kann er die jährliche Miete um 10 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten abzüglich der in Anspruch genommenen Drittmittel erhöhen. Wenn eine Förderung nicht erfolgt, obwohl die Voraussetzungen für eine Förderung dem Grunde nach erfüllt sind, kann der Vermieter die jährliche Miete nach Maßgabe des § 559 erhöhen.

(2) § 559 Absatz 2 Satz 1 ist mit der Maßgabe anwendbar, dass Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, pauschal in Höhe von 15 Prozent nicht zu den aufgewendeten Kosten gehören.

(3) § 559 Absatz 3a Satz 1 ist mit der Maßgabe anwendbar, dass sich im Hinblick auf eine Modernisierungsmaßnahme nach § 555 b Nummer 1a die monatliche Miete um nicht mehr als 0,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche innerhalb von sechs Jahren erhöhen darf. Ist der Vermieter daneben zu Mieterhöhungen nach § 559 Absatz 1 berechtigt, so dürfen die in § 559 Absatz 3a Satz 1 und 2 genannten Grenzen nicht überschritten werden.

(4) § 559 Absatz 3, 4 und 5 sowie die §§ 559 b bis 559 d gelten entsprechend.

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

Weitere Einzelheiten hierzu und zum GEG finden Sie in *unserem Info 127*.

**Rechtsschutz** ist auch bei einem Streit um Modernisierung von größter Bedeutung. Wollen Sie allerdings erst nach der Modernisierungsankündigung Rechtsschutz erwerben, kommen Sie zu spät. Treten Sie deswegen rechtzeitig dem Berliner Mieterverein e.V. bei. Beratung und Betreuung sowie die Durchführung des Schriftverkehrs erhalten Sie bei uns sofort, Rechtsschutz nach einer Wartefrist von drei Monaten für alle Fälle, die nicht bereits schwelen.

