

## Das vereinfachte Verfahren bei der Modernisierung (§ 559 c BGB)

Zum 1.1.2019 ist durch das **Mietrechtsanpassungsgesetz** (BGBl. I 2018, Seite 2648) das sogenannte vereinfachte Verfahren bei der Modernisierung neu in das BGB eingefügt worden (§ 559 c BGB). Das normale Modernisierungsverfahren haben wir in unserem *Info Nr. 13* beschrieben.

Es steht zu vermuten, dass das vereinfachte Verfahren ein Schattendasein führen wird.

Jedenfalls raten die Hauseigentümerverbände (vgl. GE 18, 1087) von der Inanspruchnahme des vereinfachten Verfahrens grundsätzlich ab, da das Risiko, dass in den fünf Jahren (siehe Abs. 4) nach der Modernisierung ein konkreter Bedarf nach einer weiteren Modernisierung besteht, komplett beim Vermieter verbleibe.

### Die Voraussetzungen nach § 559 c BGB:

1. Schon in der Modernisierungsankündigung muss der Vermieter erklären, dass er das vereinfachte Verfahren wählt (Abs. 5), will er mit dessen Geltendmachung später nicht ausgeschlossen sein. Ist das der Fall, braucht er die sonst notwendigen Angaben zu den voraussichtlichen Betriebskostensteigerungen nicht zu machen.
2. Die Modernisierungskosten dürfen 10.000,00 Euro pro Wohnung nicht übersteigen (Abs. 1 Satz 1)
3. Die 10.000,00 Euro-Grenze gilt für 5 Jahre. Deshalb werden die Kosten früherer Modernisierungen innerhalb des Fünf-Jahres-Zeitraumes angerechnet (Abs. 2).
4. In jedem Fall sind 30% der Modernisierungskosten als Instandsetzungspauschale abzuziehen (Abs. 1 Satz 2). Der pauschale 30%ige Instandhaltungsabzug hat also auch dann zu erfolgen, wenn überhaupt keine Instandhaltungen in der Maßnahme enthalten sind. Andererseits: Wäre der Instandsetzungsaufwand tatsächlich höher, bleibt es gleichwohl bei den 30 Prozent.  
Werden verschiedene Maßnahmen gleichzeitig durchgeführt und handelt es sich bei einem Teil der Maßnahmen um reine Instandhaltungsmaßnahmen, so müssen die Kosten, die auf diese Maßnahmen entfallen, zunächst herausgerechnet werden.
5. Maximal ist eine monatliche Mieterhöhung von 46,67 € zulässig (10.000,00 € minus 30 % Instandhaltungspauschale macht 7.000,00 €: 12 x 8%). Der Einwand der finanziellen Härte nach § 559 Abs. 4 BGB ist beim vereinfachten Verfahren ausgeschlossen (Abs. 1 Satz 3).
6. Werden die Kosten für die Modernisierungsmaßnahmen ganz oder teilweise durch zinsverbilligte oder zinslose Darlehen aus öffentlichen Haushalten gedeckt, muss dies - anders als im „normalen“ Modernisierungsverfahren - nicht mietsenkend berücksichtigt werden (Abs. 1 Satz 3).
7. Hat der Vermieter eine Mieterhöhung im vereinfachten Verfahren geltend gemacht, so kann er innerhalb von fünf Jahren nach Zugang der Mieterhöhungserklärung beim Mieter keine Mieterhöhungen nach § 559 BGB („normale“ Modernisierung) geltend machen (Abs. 4). Der Vermieter kann allerdings wählen, ob er den 10.000,00 Euro-Betrag innerhalb der 5 Jahre durch eine einzelne Modernisierungsmaßnahme ausschöpfen möchte oder ob er mehrere klei-

neren Modernisierungsmaßnahmen durchführen möchte.

8. Von der 5-jährigen Mieterhöhungssperre gibt es nach Abs. 4 Satz 2 zwei Ausnahmen.

Im Rahmen einer typisierten Betrachtung ist in diesen Fällen davon auszugehen, dass der Vermieter den Beschluss der Wohnungseigentümer, auf den er unter Umständen keinen Einfluss hatte, sowie die weiteren Modernisierungen noch nicht konkret absehen konnte, als er die Mieterhöhung für die vorangegangene Modernisierung im vereinfachten Verfahren geltend gemacht hat. Einen solchen in relativ weit entfernter Zukunft liegenden Beschluss konnte er daher bei der Wahl, ob er die Modernisierungsmieterhöhung für die vorangegangene Modernisierung im vereinfachten Verfahren nach § 559 c BGB oder regulär nach § 559 BGB geltend machen will, nicht berücksichtigen.

### § 559 c BGB - Vereinfachtes Verfahren

(1) Übersteigen die für die Modernisierungsmaßnahme geltend gemachten Kosten für die Wohnung vor Abzug der Pauschale nach Satz 2 10.000 Euro nicht, so kann der Vermieter die Mieterhöhung nach einem vereinfachten Verfahren berechnen. Als Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären (§ 559 Absatz 2), werden pauschal 30 Prozent der nach Satz 1 geltend gemachten Kosten abgezogen. § 559 Absatz 4 und § 559 a Absatz 2 Satz 1 bis 3 finden keine Anwendung; dies gilt im Hinblick auf § 559 Absatz 4 nicht, wenn die Modernisierungsmaßnahme auch die Voraussetzungen des § 555 b Nummer 1 oder Nummer 1a erfüllt und mittels Einbaus oder Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zwecke der Inbetriebnahme in einem Gebäude durchgeführt wurde.

(2) Hat der Vermieter die Miete in den letzten fünf Jahren bereits nach Absatz 1 oder nach § 559 oder § 559 e erhöht, so mindern sich die Kosten, die nach Absatz 1 Satz 1 für die weitere Modernisierungsmaßnahme geltend gemacht werden können, um die Kosten, die in diesen früheren Verfahren für Modernisierungsmaßnahmen geltend gemacht wurden.

(3) § 559 b gilt für das vereinfachte Verfahren entsprechend. Der Vermieter muss in der Mieterhöhungserklärung angeben, dass er die Mieterhöhung nach dem vereinfachten Verfahren berechnet hat.

(4) Hat der Vermieter eine Mieterhöhung im vereinfachten Verfahren geltend gemacht, so kann er innerhalb von fünf Jahren nach Zugang der Mieterhöhungserklärung beim Mieter keine Mieterhöhungen nach § 559 oder § 559 e geltend machen.  
Dies gilt nicht,

1. soweit der Vermieter in diesem Zeitraum Modernisierungsmaßnahmen aufgrund einer gesetzlichen Verpflichtung durchzuführen hat und er diese Verpflichtung bei Geltendmachung der Mieterhöhung im vereinfachten Verfahren nicht kannte oder kennen musste,
2. sofern eine Modernisierungsmaßnahme aufgrund eines Beschlusses von Wohnungseigentümern durchgeführt wird, der frühestens zwei Jahre nach Zugang der Mieterhöhungserklärung beim Mieter gefasst wurde.

(5) Für die Modernisierungsankündigung, die zu einer Mieterhöhung nach dem vereinfachten Verfahren führen soll, gilt § 555 c mit den Maßgaben, dass

1. der Vermieter in der Modernisierungsankündigung angeben muss, dass er von dem vereinfachten Verfahren Gebrauch macht;
2. es der Angabe der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten nach § 555 c Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 nicht bedarf.