

Zum Thema: Mieterhöhung nach Modernisierung

Wir haben im Oktober 2018 den Mietern unseres Mehrfamilienhauses in München, Isarvorstadt, angekündigt, dass wir die Fenster mit Rollläden nachrüsten. Nach Abschluss der Maßnahme haben wir nun eine Mieterhöhung in Höhe von 11% geltend gemacht. Ein Mieter behauptet aber, dass eine Mieterhöhung nur noch um 8 % möglich ist. Stimmt das, will Frau Frisch wissen!



*Martina Westner
Rechtsanwältin*

Antwort: Das Mietrechtsanpassungsgesetz vom 18.12.2018 ist zum 1.1.2019 in Kraft getreten. Dieses Gesetz enthält u.a. umfangreiche Änderungen im Hinblick auf Mieterhöhungen nach durchgeführten Modernisierungen. So wurde ein sog. vereinfachtes Verfahren für Maßnahmen, deren Kosten maximal 10.000 Euro pro Wohnung betragen, eingeführt. Neu ist auch, dass es jetzt eine Kappungsgrenze für Modernisierungen gibt. Von großer Bedeutung ist aber die Senkung der Umlage **von bisher 11% auf nunmehr 8%** für Modernisierungsmieterhöhungen. Da das Gesetz zum 1.1.2019 in Kraft getreten ist, ist es auf alle Modernisierungen ab diesem Zeitpunkt anzuwenden. Allerdings gilt nach der Übergangsregelung des Art. 229 § 49 I EGBGB folgendes: Hat der Vermieter bis zum 31.12.2018 dem Mieter eine ordnungsgemäße Modernisierungsankündigung gemäß § 555c Abs. 1 BGB zugestellt, so kann er nach Abschluss der Maßnahme eine Modernisierungsmieterhöhung noch in Höhe von 11% geltend machen. Hat Frau Frisch im Oktober 2018 die Ankündigung für den Einbau der Rollläden also frist- und formgerecht gemäß § 555c Abs. 1 BGB durchgeführt, so kann eine Mieterhöhung noch in Höhe von 11% der auf die jeweiligen Wohnungen entfallenden Kosten geltend gemacht werden. Entsprach die Ankündigung nicht den gesetzlichen Anforderungen, so wird auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens (Hier: nach dem 1.1.2019) abgestellt, mit der Folge dass die Erhöhung dann lediglich 8% betragen darf.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen. Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**

