

KANZLEI AM STEINMARKT

Kuchenreuter, Dr. Stangl, Alt • Rechtsanwälte PartGmbH



Modernisierung im Gebäude bei vermieteten Immobilien

Veranstaltung BWE/Sparkasse
20.09.2022

Dr. Andreas Stangl

KANZLEI AM STEINMARKT

Kuchenreuter, Dr. Stangl, Alt • Rechtsanwälte PartGmbH

Steinmarkt 12 • 93413 Cham

Telefon: 0 99 71/8 54 00 • **Telefax:** 0 99 71/4 01 80

E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de • www.kanzlei-am-steinmarkt.de



Dr. Andreas **Stangl**

- Fachanwalt für **Bau- und Architektenrecht**
- Fachanwalt für **Miet- und Wohnungseigentumsrecht**
- **Dozent** der IHK-Akademie in Ostbayern
- **Schlichter** nach BaySchlG
- **Vorstand** BWE Kreisverband Cham e.V.

Kontakt:

- Kanzlei am Steinmarkt, Cham
- Tel. 0 99 71 / 8 54 00
- Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de

1. Einleitung

Modernisierungsdruck auf Immobilieneigentümer

- **klimatische Ziele der EU** (EU-Gebäuderichtlinie)
 - a) **Bestandsgebäude:**

Wohngebäude	bis 2030	Energieeffizienz mind. Klasse F
Nichtwohngebäude	bis 2027	Energieeffizienz mind. Klasse F
 - b) **Neubau:**

Wohngebäude	bis 2030	Emmissionsfrei
Nichtwohngebäude	bis 2027	Emmissionsfrei
 - c) **Verbot fossiler Brennstoffe**
- **klimapolitische Ziele der Bundesregierung**
 - a) Gebäudeenergiegesetz (GEG) 01.01.2023
 - Reduzierung zulässiger Jahresprimärenergiebedarf im Neubau von 75 % auf 55 %
 - Sanierungspflichten als Neueigentümer (2 Jahresfrist)
 - Austausch Heizkessel (älter 30 Jahre)
 - Dämmung neuer Heizungs- und Warmwasserrohre
 - Dämmung oberste Geschossdecke
 - b) Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (01.01.2023)
 - CO₂-Abgabe gem. energetischer Qualität Gebäude, 10 Stufenmodell
 - c) Heizkostenverordnung (fernablesbare Heizkostenzähler)

Fragewürdig, ob Ziele erreichbar sind, zumindest in dem gesetzten Zeithorizont.

Problem 1:

Ukraine-Krieg führt zur Kostenexplosion der Baupreise

Problem 2:

Bundesregierung kürzt Förderung für energetische Maßnahmen drastisch, insbesondere bei Neubau.

Gesamtstrategie nicht erkennbar, z. B. führen Förderkürzungen zu steigenden umlagefähigen Modernisierungskosten, die den Eigentümer, aber letztlich auch den Mieter belasten.

2. Was ist Modernisierung?

Modernisierung oder Erhaltung

BGB	
Erhaltung (Instandsetzung + Instandhaltung)	Modernisierung
§ 555a BGB	§ 555b BGB
Kosten nicht umlagefähig Ausnahme: Vertragliche Regelungen (Wohnraum: Kleinreparaturklausel)	Kosten beschränkt umlagefähig § 559 BGB

Was ist Modernisierung?

Definition Modernisierung; § 555b BGB

§ 555 b BGB – Modernisierungsmaßnahmen

Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen,

1. durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),
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,
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: Modernisierungs- maßnahmen

Was ist Modernisierung?

Beispiele für Gebrauchswertverbesserungen:

- 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;
- Einbau Rauchwarnmelder

Beispiele für Energieeinsparungen:

- 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.

Beispiele: Keine Modernisierungs- maßnahmen

Was ist Modernisierung?

Modernisierungsmaßnahmen sind nicht:

- Schönheitsreparaturen
- Instandhaltungen/Instandsetzungsmaßnahmen
- bauliche Maßnahmen, die den Ist-Zustand nicht (nur) verbessern, sondern etwas gänzlich Neues schaffen (z.B. Umgestaltung einer 4-Zimmer-Wohnung in ein 2-Zimmer-Appartement);
- Maßnahmen, die den vorhandenen Zustand nicht verbessern (z.B. Umbau einer Loggia in einen Wintergarten);
- Verbesserungen, die keine baulichen Maßnahmen sind (z.B. Stellung einer Waschmaschine durch den Vermieter)

Wann hat der Mieter die Modernisierung zu dulden?

Was ist Modernisierung?

Wann hat der Mieter die Modernisierung zu dulden?

§ 555d Abs. 1 BGB:

Das Gesetz formuliert wie folgt:

„Der Mieter hat eine Modernisierungsmaßnahme zu dulden.“

§ 555d Abs. 2 BGB:

Selbst wenn die Maßnahme objektiv eine Modernisierung darstellt, bedeutet dies noch nicht automatisch, dass der Mieter die Modernisierung auch tatsächlich dulden muss.

Bedeutet die Modernisierung für den Mieter oder seine Familie oder eines anderen Haushaltsangehörigen eine **Härte**, die auch unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen des Vermieters oder anderer Mietparteien sowie von Belangen der Energieeinsparung und des Klimaschutzes nicht zu rechtfertigen ist, scheidet eine Duldungspflicht aus, vgl. § 555d Abs. 2 BGB.

Die **Abwägung** der widerstreitenden Interessen ist immer eine Frage des jeweiligen Einzelfalles.

Was ist Modernisierung?

Allgemeine Härtegründe

Härtegründe, die sich auf die Duldungspflicht auswirken, können sein:

- Unzumutbarkeit von Schmutz, Lärm oder zeitweiligen Umzug in eine andere Wohnung (beispielsweise aufgrund von Krankheit, Alter, Schwangerschaft oder Examen),
- erhebliche Beeinträchtigung durch Bauarbeiten (z.B. sind Bad und Toilette längere Zeit nicht benutzbar),
- unzumutbare bauliche Folgen durch die Modernisierung (wie Grundrissänderungen),
- unzumutbarer Zeitpunkt der Bauarbeiten (etwa Austausch von Fenstern oder Heizung im Winter),
- Beginn der Maßnahmen kurz vor ihrem Auszug,
- Sonderkündigung nach Zugang der Modernisierungserklärung.

Was ist Modernisierung?

Kein Härteeinwand bei Versäumung Monatsfrist

Gemäß § 555d Abs. 3 Satz 1 BGB muss der Mieter dem Vermieter die 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 mitteilen. Andernfalls ist er mit der Geltendmachung dieser Härtegründe ausgeschlossen.

Zugang Modernisierungsankündigung	Mitteilungsfrist
01. – 31. Januar	Zugang – 28./29. Februar
01. – 28./29. Februar	Zugang – 31. März
01. – 31. März	Zugang – 30. April
01. – 30. April	Zugang – 31. Mai
01. – 31. Mai	Zugang – 30. Juni
01. – 30. Juni	Zugang – 31. Juli
01. – 31. Juli	Zugang – 31. August
01. – 31. August	Zugang – 30. September
01. – 30. September	Zugang – 31. Oktober
01. – 31. Oktober	Zugang – 30. November
01. – 30. November	Zugang – 31. Dezember
01. – 31. Dezember	Zugang – 31. Januar

Was ist Modernisierung?

Inhalt der Duldungspflicht

Liegen die vorerwähnten Voraussetzungen vor und findet die Härteklausel keine Anwendung, dann ist der Mieter zur Duldung der Arbeiten verpflichtet (seine Zustimmung ist nicht erforderlich) – eine Verpflichtung, die nur über einen im Klagewege zu erwirkenden Duldungstitel durchsetzbar ist.

Hinweis:

Fordert der Vermieter den Mieter auf, innerhalb einer bestimmten Frist nach Zugang der Modernisierungsankündigung schriftlich die Duldung zu bestätigen, ist dieser gem. § 242 BGB verpflichtet, mitzuteilen, ob er die Maßnahmen duldet oder nicht. Andernfalls gibt er Veranlassung zu einer Duldungsklage.

KG vom 16.07.2009 – 8 U 77/09, WuM 2009, 669

Stimmt der Mieter nach Einreichen der Duldungsklage, jedoch vor Fälligkeit des Duldungsanspruch den Modernisierungsmaßnahmen noch zu, soll der Vermieter die Kosten des erledigten Rechtsstreits zu tragen haben.

LG Hamburg vom 26.11.2009 – 307 T 72/09, WuM 2010, 152

Was ist Modernisierung?

Inhalt der Duldungspflicht

„**Dulden**“ i.S.v. § 555d Abs. 1 BGB **bedeutet**, dass der Mieter Zutritt zu seinen Räumen gestatten muss und im Übrigen die Arbeiten nicht be- oder verhindern darf. Verstöße hiergegen machen den Mieter schadensersatzpflichtig.

Mitwirkung des Mieters?

Grundsätzlich bestehen darüber hinaus keine weitergehenden Mitwirkungspflichten des Mieters. Auch die Befürworter weitergehender Mitwirkungspflichten, abgeleitet aus den §§ 242, 254 BGB, beschränken diese in jedem Fall auf Vorbereitungs- (z.B. Wegräumen und Abrücken von Möbeln), Sicherungs- (z.B. Abdecken von Möbeln, Einrollen von Teppichen) und geringfügige Reinigungsarbeiten gegen Aufwendungsersatz.

3. Die Ankündigung der Modernisierung

Die Ankündigung der Modernisierung

Eine Modernisierung muss angekündigt werden

Vermieter dürfen nicht nach eigenem Belieben mit Maßnahmen zur Modernisierung beginnen. Sie sind vielmehr verpflichtet, Ihnen die Modernisierungsmaßnahmen spätestens **drei Monate** vor ihrem Beginn in Textform anzukündigen (§ 555c Abs. 1 BGB).

Textform bedeutet dabei, dass die Ankündigung auch per Fax oder E-Mail verschickt werden darf und nicht eigenhändig unterschrieben sein muss.

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 BGB verlangt werden soll, sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten

Die Ankündigung der Modernisierung

Ausnahme nach § 555c 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.

Sonderkündigungs- recht

Die Ankündigung der Modernisierung

Sonderkündigungsrecht, § 555e BGB

Das Gesetz räumt dem Mieter ein „niederschwelliges“ Sonderkündigungsrecht ein.

Er kann auch ein befristetes Mietverhältnis vorzeitig beenden.

Sonderkündigungsrecht des Mieters, § 555e BGB

Zugang Modernisierungs-ankündigung	Kündigungs-erklärungsfrist	Ablauf Kündigungsfrist
01. – 31. Januar	Zugang – 28./29. Februar	30. April
01. – 28./29. Februar	Zugang – 31. März	31. Mai
01. – 31. März	Zugang – 30. April	30. Juni
01. – 30. April	Zugang – 31. Mai	31. Juli
01. – 31. Mai	Zugang – 30. Juni	31. August
01. – 30. Juni	Zugang – 31. Juli	30. September
01. – 31. Juli	Zugang – 31. August	31. Oktober
01. – 31. August	Zugang – 30. September	30. November
01. – 30. September	Zugang – 31. Oktober	31. Dezember
01. – 31. Oktober	Zugang – 30. November	31. Januar
01. – 30. November	Zugang – 31. Dezember	28./29. Februar
01. – 31. Dezember	Zugang – 31. Januar	31. März

4. Die Mieterhöhung nach Modernisierung

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/Quadratmeter innerhalb von sechs Jahren einzuhalten.

Betrag die Miete vor der Mieterhöhung weniger als 7 Euro/Quadratmeter, so sinkt die Kappungsgrenze auf 2 Euro/Quadratmeter (vgl. § 559 Abs. 3a BGB). Anknüpfungspunkt für die Kappungsgrenze ist jeweils die Miete ohne Berücksichtigung von Betriebskostenvorauszahlungen oder -pauschalen.

Mieterhöhung nach Modernisierung

Absenkung der Umlagemöglichkeit bei Modernisierungsmieterhöhung

Reduzierung der Mieterhöhung	
§ 559 Abs. 1 BGB a.F.	§ 559 Abs. 1 BGB
11 %	8 %
Erhöhung der jährlichen Miete in Prozent der für die Wohnung aufgewandten Kosten	

Mieterhöhung nach Modernisierung

Einführung einer absoluten Kappungsgrenze für Modernisierungsmieterhöhungen

Kappungsgrenze, § 559 Abs. 3a BGB	
Ausgangsmiete ab 7,00 €/m ²	Ausgangsmiete unter 7,00 €/m ²
Erhöhung um höchstens 3,00 €/m ²	Erhöhung um höchstens 2,00 €/m ²
innerhalb von 6 Jahren	innerhalb von 6 Jahren.

Vereinfachtes Modernisierungs- verfahren

Mieterhöhung nach Modernisierung

Vereinfachtes Modernisierungsverfahren, § 559c BGB

Maßnahmen bis höchstens 10.000,00 €/Wohnung vor Abzug der Pauschale

Pauschalabzug von 30 % für den Erhaltungsaufwand (Instandsetzungsanteil)

5 Jahre Sperrfrist für Mieterhöhungen nach Modernisierung

Ausnahmen:

Maßnahmen aufgrund einer gesetzlichen Verpflichtung oder aufgrund eines WEG-Beschlusses frühestens nach 2 Jahren.

Berechnung Modernisierungserhöhung

Die Mieterhöhung nach Modernisierung

Voraussetzungen 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.

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).

Zeitpunkt Mieterhöhung

Ab wann erhöht sich die Miete?

Die Mieterhöhungserklärung nach § 559 b Abs. 2 BGB.

„Die Mieterhöhungsmöglichkeit nach §§ 557 bis 561 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.

Härteeinwand

Die Mieterhöhung nach Modernisierung

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 kann der Mieter **nicht** auf eine hohe Mietbelastung 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.

Weitere Hinweise zur Modernisierung

Sind dem Mieter 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 Aufwendungsersatz nicht ausgeschlossen. Über die Höhe der Minderung muss im Einzelfall entschieden werden.

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.“

Schadensersatz- pflicht?

Pflichtverletzung des Vermieters nach § 559d BGB

Vermutung, dass der Vermieter seine Pflichten aus dem Schuldverhältnis verletzt hat, wenn:

Nr. 1	mit baulicher Veränderung nicht innerhalb von 12 Monaten nach deren angekündigtem Beginn <u>oder</u> (wenn Angaben hierzu nicht erfolgt sind) nach Zugang der Ankündigung der baulichen Veränderung begonnen wird
Nr. 2	in der Ankündigung nach § 555c Abs. 1 BGB ein Betrag für die zu erwartende Mieterhöhung angegeben wird, durch den die monatliche Miete mindestens verdoppelt würde
Nr. 3	Die bauliche Veränderung in einer Weise durchgeführt wird, die geeignet ist, zu erheblichen, objektiv nicht notwendigen Belastungen des Mieters zu führen, oder
Nr. 4	die Arbeiten nach Beginn der baulichen Veränderung mehr als 12 Monate ruhen

Bußgeld?

§ 6 WiStG

Ordnungswidrig handelt der Vermieter, 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.

Hinweise

Hinweis für Vermieter:

1. Vermieter müssen im Rahmen der Kalkulation die neuen Rahmenbedingungen beachten. Dabei darf nicht nur die Absenkung von 11 % auf 8 % berücksichtigt werden, sondern auch die neu eingeführten Kappungsgrenzen können zu einer reduzierten Umlage, damit Mieterhöhung, führen. Dabei können innerhalb einer Mieteinheit verschiedene Mieten bestehen, was strukturell bedingt ist. Es kann sinnvoll sein, vor einer Modernisierung zunächst zu versuchen, die Ausgangsmiete auf den Schwellenwert von 7,00 €/m² anzuheben, um damit eine höhere Kappungsgrenze zu erreichen.
2. Vermieter sollten bei kleineren Maßnahmen das vereinfachte Modernisierungsverfahren in Betracht ziehen. Im Rahmen der Erhöhung ist auf diese Regelung Bezug zu nehmen.
3. Vermieter sollten Störungen dokumentieren, um notfalls auch gerichtlich die Vermutungswirkung einer Pflichtverletzung widerlegen zu können.

Modernisierungs- vereinbarung

Die vorstehende Darstellung hat gezeigt, dass das gesetzliche Instrumentarium zur Duldung und Erhöhung der Miete sehr komplex, fehlerträchtig und streitträchtig ist.

Es ist daher zu überlegen, dass mit dem Mieter so genannte „Modernisierungsvereinbarungen“ getroffen werden. Das Gesetz lässt dies in § 555f BGB ausdrücklich zu. Durch die dadurch gewonnene Akzeptanz im Vorfeld seitens des Mieters und die Berücksichtigung auch etwaiger Härten bereits im Gespräch, kann die Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen erheblich erleichtern. Gleichwohl sind Modernisierungsvereinbarungen schwierig, je mehr Parteien in einem Objekt vorhanden sind. Es gibt wieder streitende Interessen.

Mögliche **Inhalte** für eine **Modernisierungsvereinbarung**:

- a) Vertragspartner der Modernisierungsvereinbarung
- b) Baumaßnahmen (konkretisieren, ggfs. auch mit Hilfe von Plänen, Baubeschreibung, usw.)
- c) Beginn und Dauer der Baumaßnahmen (voraussichtlich)
- d) Duldungspflicht des Mieters/Mitwirkungspflichten
- e) Mietminderung (Ausschluss oder Reduzierung)
- f) Eigenleistungen des Mieters (Ausschluss von Kostenersatz)
- g) Reinigungs- und Renovierungsarbeiten
- h) Ansprechpartner (Kontaktdaten)
- i) Kündigungsverzicht
- j) Mieterhöhung (Nettokaltmiete, ggfs. auch Betriebskosten bzw. Nebenkostenvorauszahlungen)
- k) Widerrufsrecht (Belehrung)

Zusammenfassung

Die Mieterhöhung nach Modernisierung

Zusammenfassung

Die gesetzlichen Regelungen der Modernisierung ermöglichen es, diese Maßnahmen durchzusetzen und Kosten umzulegen.

Die Regelungen sind komplex und fehlerträchtig.

Eine Modernisierungsvereinbarung ist erstrebenswert und sollte zumindest versucht werden.

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**