

# Modernisierungsmieterhöhung: Beachten Sie den reduzierten Umlagesatz und die Kappungsgrenze

Das Mietrechtsanpassungsgesetz hat die Rentabilität von Modernisierungsmaßnahmen reduziert. Lesen Sie hier, wie Sie nach Durchführung einer Modernisierung die Miete ab jetzt rechtssicher erhöhen und verbliebene Spielräume optimal nutzen können.

## Absenkung des Umlagesatzes auf jetzt nur noch 8%

Schon seit 2019 können Sie nicht mehr die 11% Ihrer Modernisierungskosten auf die Jahresmiete Ihrer Wohnungsmieter umlegen, sondern lediglich noch 8% (§ 559 BGB).

## Beachten Sie die Modernisierungskappungsgrenze

Erstmals haben Sie seit 2019 auch bei Ihrer Modernisierungsmieterhöhung eine Kappungsgrenze einzuhalten. Die Höhe der Kappungsgrenze ist dabei abhängig von der Miete pro Quadratmeter Wohnfläche, die Ihr Mieter derzeit, also vor der geplanten Mieterhöhung, monatlich schuldet.

- ①. Liegt die aktuelle Miete bei 7 €/m<sup>2</sup> oder darüber, dürfen Sie die monatliche Miete aufgrund von Modernisierungen innerhalb von 6 Jahren um bis zu 3 €/m<sup>2</sup> erhöhen.
- ②. Zahlt Ihr Mieter aktuell eine Miete unter 7 €/m<sup>2</sup>, darf die Miete aufgrund von Modernisierungen innerhalb von 6 Jahren um maximal 2 €/m<sup>2</sup> steigen.

**Ihr Vorteil:** Mieterhöhungen auf Basis der ortsüblichen Vergleichsmiete und Erhöhungen wegen gesteigener Betriebskosten werden hier nicht eingerechnet. Solche Mietsteigerungen dürfen also im entsprechenden 6-Jahres-Zeitraum zusätzlich stattfinden.

Das ist in jedem Mietverhältnis sinnvoll, lohnt aber ab jetzt besonders, wenn Sie durch eine Vergleichsmieten-Erhöhung die Grenze von 7 €/m<sup>2</sup> überschreiten können. Denn dann brauchen Sie bei der anschließenden Modernisierung nur die weniger einschneidende 3-€-Kappungsgrenze einzuhalten.

**Hinweis:** Eine Erhöhung der Miete für eine modernisierte Wohnung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete schließt eine anschließende Modernisierungsmieterhöhung wegen eben dieser Modernisierung nicht aus. Wohl aber ist die erste Mieterhöhung bei der höchstzulässigen Modernisierungsmieterhöhung anzurechnen (BGH, Urteil v. 16.12.20, VIII ZR 367/18).

## Nach Mieterwechsel erzielen Sie keine höhere Rendite

Die neue Modernisierungs-Kappungsgrenze gilt nicht nur bei Mieterhöhungen während der Laufzeit eines Mietvertrags, sondern auch bei einer Neuvermietung in Gebieten mit Mietpreisbremse. Das heißt: Wenn Sie bei einem Mieterwechsel zunächst die Wohnung modernisieren und es anschließend darum geht, bei der Neuvermietung die nach der Mietpreisbremse zulässige Miethöhe zu bestimmen, können Sie keine höhere Rendite erzielen. Auch in

diesem Fall sind Sie nämlich an die neuen Regeln zur Modernisierungsmieterhöhung gebunden (§ 556e Abs. 2 S. 1 BGB). Die zulässige Neuvertragsmiete errechnen Sie folgendermaßen:

### Zulässige Miethöhe bei Neuvermietung nach Modernisierung

- Ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung ohne die Modernisierung
- + 10%
- + Modernisierungszuschlag, soweit zulässig nach den Vorschriften zur Modernisierungsmieterhöhung (§ 559 Abs. 1 bis 3a BGB)
- = zulässige Neuvertragsmiete nach Modernisierung in Gebieten mit Mietpreisbremse

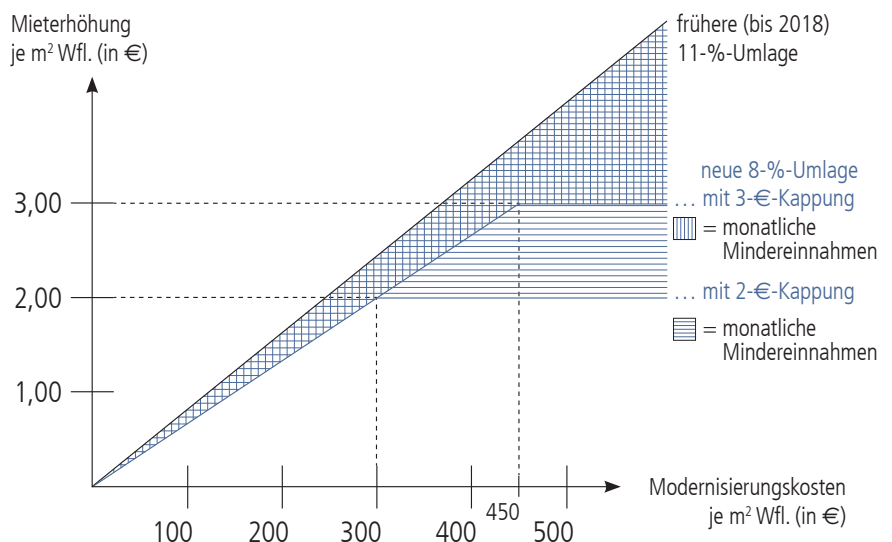


### MEIN TIPP

#### Umfassend modernisieren

In Gebieten, in denen Sie die Mietpreisbremse beachten müssen, kann es sich für Sie lohnen, bei einem Mieterwechsel eine umfassende Modernisierung vorzunehmen.

Für die 1. Vermietung nach umfassender Modernisierung sind Sie nämlich an die Mietpreisbremse nicht gebunden (§ 556f BGB).



### MEIN TIPP

#### Vergleichsmiete ausschöpfen

Passen Sie vor einer Modernisierung die Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete an. Nach anschließender Modernisierung dürfen Sie die Miete dann weiter anheben.