

Gesetzliche Mietpreisbremse

Was ist die Modernisierungsumlage?

Das Wohnhaus bekommt einen Aufzug, auf dem Dach wird eine Solaranlage installiert und die Wände erhalten eine bessere Dämmung. Maßnahmen wie diese sind klassische Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b BGB. Die Kosten hierfür trägt zunächst der Vermieter. **Einen Teil davon dürfen die Wohnungsinhaber allerdings auf den Mieter umlegen – in Form einer Mieterhöhung.** Das entsprechende Gesetz ist in **§ 559 BGB** verankert. Eingeführt wurde die Modernisierungsumlage in den siebziger Jahren. Damals hatten in Deutschland rund elf Millionen Wohnungen keine Zentralheizung und drei Millionen kein Bad. Die Sonderform der Mieterhöhung diente Vermietern als Anreiz, ihre Mietobjekte zu modernisieren.

Wie hoch darf die Mieterhöhung maximal ausfallen?

Bisher galt: Nimmt ein Vermieter Modernisierungsmaßnahmen an seinem Mietobjekt vor, darf er **elf Prozent der Kosten** auf die Jahresmiete aufschlagen. Diese Regelung möchte die Regierung nun mieterfreundlicher gestalten. Die Höhe der Modernisierungsumlage soll künftig **auf acht Prozent heruntergesetzt** werden – allerdings nur in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt und nur für fünf Jahre. Nach Ablauf der Laufzeit soll die Regelung neu geprüft werden. Ein erster Gesetzesentwurf sah noch vor, die Umlage für alle Mietverhältnisse herabzusetzen. Ob ein Wohnungsmarkt angespannt ist, legen die einzelnen Bundesländer fest. Hierzu bewerten sie die Region nach den vier Indikatoren Bevölkerungswachstums, Leerstandsquote, Mietentwicklung und Mietbelastung.

So wird die Modernisierungsumlage berechnet

Modernisierungskosten	15.000 Euro
Erhöhung der Jahresmiete (8 Prozent Modernisierungsumlage)	1.200 Euro
Monatliche Mieterhöhung	100 Euro

Der nun vom Bundeskabinett verabschiedete Gesetzesentwurf sieht außerdem vor, dass die **monatliche Miete nach einer Modernisierung um nicht mehr als drei Euro pro Quadratmeter** innerhalb von sechs Jahren erhöht werden darf. Auf diese Weise soll verhindert werden, dass Mieter durch eine Modernisierung unverhältnismäßig belastet werden. Vermieter, die Wohnungen nur deshalb modernisieren, um Mieter zu vergraulen, sollen zudem künftig mit einem Bußgeld rechnen müssen. Dabei soll bereits die missbräuchliche Ankündigung von Umbauten unter Strafe gestellt werden. In beiden Fällen müssen Vermieter mit Geldbußen in Höhe von bis zu 100.000 Euro rechnen, Mieter könnten nach aktuellem Planungsstand zudem auch Schadensersatzansprüche geltend machen.

Modernisierungsumlage: Wie lange darf sie verlangt werden?

Bei einer Mieterhöhung um acht Prozent haben sich die Modernisierungskosten **nach 12,5 Jahren vollständig amortisiert**. Mieter müssen die durch die Umlage erhöhte Miete dennoch weiterhin bezahlen. Der aktuelle Gesetzesentwurf sieht keine Änderung dieser Regelung im BGB vor.