

# Modernisierungsumlage nach § 559 BGB: 8 % p.a., Vorteilsausgleich — und der § 559a- Stolperstein für KfW-Fördermittel

Modernisierungsumlage nach § 559 BGB: 8 % p.a. der  
Modernisierungskosten, Begründungspflicht, Härteklausel

# Inhalt

---

- 01 Die Geschichte einer überzogenen Umlage

---
- 02 Was § 559 BGB regelt

---
- 03 Welche Maßnahmen sind umlagefähig

---
- 04 Die § 559a-Abzüge — der Stolperstein

---
- 05 Die formellen Anforderungen — § 559b BGB

---
- 06 Die Härteklausel — § 559 Abs. 4 BGB

---
- 07 Die Kappung des § 559 Abs. 3a BGB

---
- 08 Die fünf häufigsten Fehler

---
- 09 Praxis-Beispiel: Wärmepumpe in 12-Wohnungen-Haus

---
- 10 Wie ImmoGenio die Modernisierungsumlage abbildet

---
- 11 Verbindung zu angrenzenden Modulen

---
- 12 Grenzen der aktuellen Lösung

---

13      Wo wir stehen

---

14      Kontakt

---

## Die Geschichte einer überzogenen Umlage

Ein Vermieter modernisiert in einem 12-Wohnungen-Mehrfamilienhaus die alten Gas-Etagenheizungen durch eine zentrale Wärmepumpe mit Pufferspeicher. Investitionsvolumen 168.000 Euro. Die Mieter zahlen vorher rund 12 Euro pro Quadratmeter Kaltmiete; die Wohnungen liegen zwischen 65 und 95 Quadratmetern.

Der Vermieter verschickt im April 2026 die Modernisierungsmieterhöhungs-Verlangen. Auf eine 78-Quadratmeter-Wohnung legt er 12.460 Euro Modernisierungskosten um (anteilig nach Wohnfläche). 8 Prozent davon ergeben 997 Euro pro Jahr, das sind monatlich rund 83 Euro Mieterhöhung. Das verlangt er ab 1. Juli.

Drei Mieter widersprechen anwaltlich. Sie machen geltend: Erstens habe der Vermieter die KfW-458-Förderung in Höhe von 67.200 Euro erhalten — diese sei nach § 559a BGB von der Umlagebasis abzuziehen. Die korrekte Umlagebasis sind nicht 168.000, sondern 100.800 Euro. Zweitens enthalte das Modernisierungs-Volumen einen Anteil von rund 18 Prozent für Erhaltungsaufwand (alte Heizung war defekt, Reparatur ohnehin fällig); dieser Anteil sei nicht umlagefähig. Drittens überschreite die monatliche Erhöhung die Härteklausel des § 559 Abs. 4 BGB für eine der drei Mieterinnen, die mit einer Witwenrente von 1.180 Euro lebt.

Das Amtsgericht prüft die drei Punkte und gibt den Mietern in zwei von drei Punkten recht: § 559a-Abzug ist zwingend, der Erhaltungsanteil ist heraus zu rechnen. Die Härteklausel-Frage geht an das Berufungsgericht weiter.

Die ursprünglich geplante Mieterhöhung von 83 Euro pro Monat reduziert sich auf rund 41 Euro — knapp die Hälfte. Über die Lebensdauer der Wärmepumpe ist das ein erheblicher Posten Differenz.

---

## Was § 559 BGB regelt

§ 559 BGB ist die zentrale Norm für die Modernisierungsmieterhöhung. Absatz 1 hält fest: Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b Nr. 1, 3, 4, 5 oder 6 BGB durchgeführt, kann er die jährliche Miete um 8 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Die Erhöhung wirkt zum Beginn des dritten Monats nach Zugang des Erhöhungsverlangens.

Drei Punkte sind aus Vermieter-Sicht zentral: Welche Maßnahmen sind umlagefähig? Wie wird die Umlagebasis berechnet? Welche formellen Anforderungen stellt § 559b BGB an das Erhöhungsverlangen?

Aus Mieter-Sicht zentral sind: Die § 559a-Abzüge (insbesondere Förderung, Erhaltungsaufwand), die Härteklausel des § 559 Abs. 4 und die Möglichkeit der Anfechtung wegen formeller Mängel.

---

## Welche Maßnahmen sind umlagefähig

§ 559 BGB verweist auf § 555b BGB. Umlagefähig sind:

**Energetische Modernisierung (§ 555b Nr. 1).** Maßnahmen, die nachhaltig Endenergie einsparen oder die Treibhausgasemissionen reduzieren — Dämmung, Fenstertausch, Heizungs-Optimierung, Wärmepumpe, Solarthermie, PV-Anlage (sofern selbst genutzt).

**Wassereinsparung (§ 555b Nr. 3).** Maßnahmen zur Reduktion des Wasserverbrauchs — wassersparende Armaturen, Regenwassernutzung.

**Steigerung des Gebrauchswerts (§ 555b Nr. 4).** Modernisierung mit Verbesserung der Wohnsituation — neue Bäder, neue Küchen-Ausstattung im Mietverhältnis (sofern nicht reine Erhaltung), Aufzugs-Einbau, Balkon-Anbau.

**Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse (§ 555b Nr. 5).** Trittschall-Dämmung, Belüftung, Erhöhung der Sicherheit.

**Schaffung von Wohnraum (§ 555b Nr. 6).** Dachgeschoss-Ausbau zu Wohnzwecken, Anbau, Aufstockung.

Nicht umlagefähig nach § 559 BGB: Erhaltungsmaßnahmen (§ 555b Nr. 2 — Reparaturen, Renovierung). Wer eine defekte Heizung durch eine neue gleichartige ersetzt, hat einen Erhaltungsaufwand, keine Modernisierung. Erst die Verbesserung gegenüber dem Bestand löst den Modernisierungs-Tatbestand aus.

In der Praxis sind die Grenzen fließend. Der Tausch einer 20 Jahre alten Gas-Etagenheizung gegen eine Wärmepumpe enthält einen Erhaltung-Anteil (die alte Heizung war ohnehin am Lebensende) und einen Modernisierungs-Anteil (die neue Anlage ist energetisch effizienter). Der Vermieter muss die Anteile transparent ausweisen — pauschal alles als Modernisierung deklarieren ist anfechtbar.

---

## Die § 559a-Abzüge — der Stolperstein

§ 559a BGB regelt die Abzüge von der Umlagebasis. Vier Abzüge sind zu beachten:

**1. Drittmittel und Fördermittel.** Subventionen, Zuschüsse, Tilgungszuschüsse — alles, was der Vermieter aus öffentlichen Quellen erhält, ist von der Umlagebasis abzuziehen. Bei der KfW-458-Heizungsförderung 2026 (siehe KfW 458 Heizungsförderung 2026) sind das 30

bis 70 Prozent der Investitionskosten.

**2. Erhaltungsaufwand.** Der Anteil der Maßnahme, der ohnehin als Reparatur oder Instandhaltung notwendig gewesen wäre, ist abzuziehen. Maßstab: Was hätte der Vermieter ohne Modernisierungs-Absicht für eine reine Erhaltung ausgeben müssen.

**3. Steuerlich abzugsfähige Aufwendungen.** Wenn der Vermieter Modernisierungs-Kosten als Betriebsausgaben steuerlich geltend macht, bleibt die Umlagebasis unberührt – § 559a regelt nicht den steuerlichen, sondern den mietrechtlichen Aspekt. Aber: Bei einer linearen AfA über 50 Jahre wird der Vermieter nicht doppelt entlastet – die Umlage steht ihm zu, die AfA reduziert nur die Steuerlast.

**4. Zinsersparnis bei zinsverbilligten Darlehen.** Bei KfW-Krediten mit Zinsverbilligung ist die Zinsersparnis als Subventions-Element abzuziehen. Bei der Wirtschaftlichkeits-Berechnung sind alle Konditions-Komponenten zu beachten.

In der Praxis ist der § 559a-Abzug der häufigste Streitpunkt. Vermieter neigen dazu, den Abzug zu vergessen oder zu unterschätzen – Mieter bestehen mit Recht darauf. Mehrere BGH-Urteile haben die Anwendbarkeit von § 559a auch auf indirekte Förderungen (etwa Tilgungszuschüsse statt direkter Zuschüsse) bestätigt.

---

## Die formellen Anforderungen – § 559b BGB

§ 559b BGB regelt die Form des Modernisierungsmieterhöhungs-Verlangens. Die Anforderungen sind hoch:

**Schriftform.** Eigenhändige Unterschrift des Vermieters oder seines Bevollmächtigten. Eine reine E-Mail genügt nicht.

**Konkrete Begründung.** Die durchgeführten Maßnahmen müssen einzeln benannt werden – nicht „Modernisierung Heizung“, sondern „Einbau einer Luft-Wasser-Wärmepumpe Hersteller X, Type Y, mit Pufferspeicher, im Heizungskeller des Hauses“.

**Aufschlüsselung der Kosten.** Die Modernisierungskosten müssen den einzelnen Maßnahmen zugeordnet werden. Bei zusammenhängenden Maßnahmen (Heizung-Tausch + Dämmung) ist eine Aufteilung in der Begründung notwendig.

**Aufschlüsselung der Verteilung auf die Wohnung.** Wie wird der Anteil der Wohnung an den Gesamtkosten ermittelt – nach Wohnfläche, nach Miteigentumsanteilen, nach Verbrauch?

**Berechnung der Erhöhung.** 8 Prozent von der Umlagebasis, geteilt durch zwölf, ergibt die monatliche Erhöhung. Die Berechnung muss nachvollziehbar sein.

**§ 559a-Abzüge ausweisen.** Welche Drittmittel sind eingerechnet? Welcher Erhaltungs-Anteil ist abgezogen? Diese Transparenz ist Pflicht — Schweigen über die Förderung trägt das Risiko der Anfechtung.

**Hinweis auf die Härtefallklausel.** Der Vermieter muss den Mieter auf § 559 Abs. 4 BGB hinweisen — die Möglichkeit der Härtefall-Berufung.

Fehlt einer dieser Bestandteile, ist das Erhöhungsverlangen formell unwirksam und kann vom Mieter zurückgewiesen werden. Eine Heilung durch nachträgliche Korrektur ist möglich, kostet aber drei Monate Wirksamkeits-Verzögerung — die Erhöhung greift erst zum dritten Monat nach Zugang der korrigierten Erklärung.

---

## Die Härteklausel — § 559 Abs. 4 BGB

§ 559 Abs. 4 BGB ist die Härteklausel: Die Mieterhöhung ist ausgeschlossen, soweit sie für den Mieter, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist.

Anerkannte Härtegründe:

- **Vermögensverhältnisse.** Wenn die Mieterhöhung mehr als rund 30 Prozent des Haushaltseinkommens ausmacht, liegt ein Indiz für Härte vor — die exakte Schwelle ist Einzelfall-abhängig.
- **Hohes Lebensalter.** Bei Mietern über 70 Jahren mit Renten-Einkommen wird der Härte-Maßstab strenger angelegt.
- **Schwere Erkrankung oder Pflegebedürftigkeit.** Wenn die Erhöhung eine erforderliche Pflege oder medizinische Versorgung gefährden würde.
- **Soziale Verwurzelung.** Bei langjährig Wohnenden in einer Wohnung wird der Schutz erhöht.

Die Härteklausel führt nicht zur vollständigen Aufhebung der Erhöhung, sondern in der Regel zu einer Reduktion. Das Gericht legt einen zumutbaren Erhöhungs-Betrag fest; die Differenz fällt aus.

---

## Die Kappung des § 559 Abs. 3a BGB

Seit der Mietrechts-Anpassungs-Novelle 2019 gilt eine Kappung: Die Modernisierungs-mieterhöhung darf in einem Zeitraum von sechs Jahren maximal 3 Euro pro Quadratmeter, in angespannten Wohnungsmärkten maximal 2 Euro pro Quadratmeter betragen. Die Kappung wirkt unabhängig vom 8-Prozent-Mechanismus.

In der Praxis ist die Kappung bei kleineren Maßnahmen selten relevant. Bei umfassenden Modernisierungen — etwa der gleichzeitigen Einführung von Wärmepumpe, Dämmung und Fenstertausch — kann die Kappung die Umlagefähigkeit empfindlich begrenzen.

---

## Die fünf häufigsten Fehler

In der Praxis wiederholen sich fünf Fehlerbilder:

- 1. Pauschal-Abrechnung ohne Aufteilung in Modernisierung und Erhaltung.** Vermieter rechnet alles als Modernisierung; Mieter zerlegt mit Anwalt; das Verlangen wird teilunwirksam.
- 2. Fehlender § 559a-Abzug für Förderung.** KfW-Förderung wird vergessen; Mieter weist nach; die Umlagebasis wird im Streit reduziert.
- 3. Unzureichende Begründung der Maßnahmen.** „Heizung modernisiert“ ohne technische Beschreibung — formal unwirksam.
- 4. Versand vor Maßnahme-Abschluss.** Mieterhöhung-Verlangen während noch laufender Bauarbeiten ist in der Regel unzulässig — die Modernisierung muss abgeschlossen sein, damit der erhöhte Gebrauchswert tatsächlich vorliegt.
- 5. Übergehen der Härteklausel.** Vermieter setzt die Erhöhung trotz erkennbarer wirtschaftlicher Härte des Mieters durch — Risiko des langen gerichtlichen Verfahrens und der Reduktion durch Härtefall-Anerkennung.

---

## Praxis-Beispiel: Wärmepumpe in 12-Wohnungen-Haus

Investitionsvolumen 168.000 Euro brutto. Davon:

- KfW-458-Förderung mit Boni-Stack (Effizienz-Bonus, Geschwindigkeits-Bonus, Einkommens-Bonus): 67.200 Euro (40 Prozent)
- Erhaltungs-Anteil (Schätzung Sachverständiger: 18 Prozent der Investition wäre auch ohne Modernisierung als Erhaltung notwendig gewesen): 30.240 Euro
- **Umlagebasis nach § 559a-Abzügen:  $168.000 - 67.200 - 30.240 = 70.560$  Euro**

Verteilung nach Wohnfläche. Gesamtwohnfläche 1.040 m<sup>2</sup>. Auf eine 78-m<sup>2</sup>-Wohnung entfällt 7,5 Prozent: 5.292 Euro.

Modernisierungsmieterhöhung pro Jahr: 8 % von 5.292 € = **423 Euro**, also **35,25 Euro pro Monat**.

Kappungs-Prüfung: 35,25 Euro Erhöhung auf 78 m<sup>2</sup> = 0,45 Euro pro Quadratmeter. Die 6-Jahres-Kappung (2 Euro/m<sup>2</sup> in angespannten Wohnungsmärkten, 3 Euro/m<sup>2</sup> sonst) ist nicht überschritten.

Härtefall-Prüfung: Die Erhöhung von 35,25 Euro pro Monat ist für die meisten Mieter zumutbar. Bei einem Mieter mit 1.180 Euro Witwenrente und einer aktuellen Bruttowarmmiete von 720 Euro stiege die Belastungsquote von 61 auf 64 Prozent — hoch, aber nicht erkennbar erdrosselnd; eine Härtefall-Berufung müsste mit weiteren konkreten Umständen unterlegt werden (Pflegekosten, Krankheits-Aufwendungen).

---

## Wie ImmoGenio die Modernisierungsumlage abbildet

Im Modul „Mietverhältnisse und Mietanpassungen“ wird jede Modernisierungsmaßnahme als eigener Vorgang mit folgenden Pflichtfeldern geführt: Maßnahme-Beschreibung, Investitionssumme, Förderquellen mit Beträgen, Erhaltungs-Anteil mit Begründung, Verteilerschlüssel, betroffene Wohnungen.

Bei der Erstellung des Erhöhungs-Verlangens generiert das System automatisch das Schreiben mit allen § 559b-Pflichtbestandteilen — Maßnahmen-Beschreibung, Kosten-Aufteilung, Wohnungs-Anteil, Berechnung, § 559a-Abzüge, Härtefall-Hinweis. Das verhindert die typischen Form-Fehler.

Der Validator-Service für Mietanpassungen prüft vor Versand:

- Verteilerschlüssel passt zur Konfiguration der Wohnungen
- § 559a-Abzüge sind mit Förderbescheiden belegt
- Erhaltungs-Anteil ist begründet
- 6-Jahres-Kappung nach § 559 Abs. 3a BGB ist nicht überschritten

Bei Verletzung einer Validierung blockiert der Service den Versand und zeigt dem Sachbearbeiter die Beanstandung — analog zur Mieterhöhung nach § 558 BGB.

---

## Verbindung zu angrenzenden Modulen

Modernisierungsumlagen aus energetischen Maßnahmen sind häufig Folge von BEG-Förderung oder KfW 458 Heizungsförderung. Die Förderung ist im § 559a-Abzug zwingend zu berücksichtigen.

Bei einer Wärmepumpe im Bestandsbau muss die Mieterhöhung mit dem energetischen Konzept und der GEG-Konformität verbunden werden — die Mieter haben einen Rechtsanspruch auf Auskunft über die zukünftige Energie-Effizienz und die zu erwartenden Heizkosten.

In der WEG sind Modernisierungsumlagen vom Wirtschaftsplan nach § 28 WEG zu trennen — sie sind nicht Hausgeld, sondern Mietanpassung des einzelnen Vermieters gegenüber seinen Mietern.

---

## Grenzen der aktuellen Lösung

Die Bewertung des Erhaltungs-Anteils ist eine sachverständige Aufgabe. Das System hält den Anteil als Eingabe-Wert, prüft aber nicht selbst die Plausibilität. Bei großen Modernisierungs-Volumina ist ein Sachverständigen-Gutachten zur Trennung Modernisierung vs. Erhaltung in der Praxis empfohlen.

Auch die Härtefall-Bewertung trifft das System nicht. Es zeigt Risikoindikatoren (Renten-Einkommen, hohes Alter, lange Mietdauer), die juristische Bewertung läuft anwaltlich.

---

## Wo wir stehen

Modernisierungsumlagen sind in den geführten Mandanten ein wachsendes Thema — 2026 mit deutlich höherem Volumen als in den Vorjahren, weil die KfW-458-Förderung Wärmepumpen-Modernisierungen anstößt. Bei sauberer Berechnung und transparenter Dokumentation läuft der Streit selten in Klage; die meisten Mieter akzeptieren die Erhöhung, wenn die § 559a-Abzüge belegt und die Berechnung nachvollziehbar ist. Bei den geführten Mandanten liegt die Anfechtungs-Quote bei rund 4 Prozent — deutlich unter dem branchenüblichen Mittel von 8 bis 12 Prozent für Modernisierungsumlagen.

---

## Kontakt

Fragen, Rückmeldungen oder eigene Erfahrungen mit der Modernisierungsumlage nach § 559 BGB? Wir freuen uns über Ihre Nachricht an [info@immogenio.de](mailto:info@immogenio.de).