



MODERNISIERUNG

Die Modernisierung von Altbauten ist seit Jahren ein einträgliches Geschäft. Mit Hilfe staatlicher Förderung – sei es per Abschreibung oder Zuschuss – wird Vermietern die Möglichkeit geboten, heruntergekommene Häuser wieder aufzupäppeln, besser auszustatten und die Kosten hierfür dauerhaft auf die Miete aufzuschlagen.

Für die Mieter sind bessere Wohnverhältnisse durchaus von Interesse. Dennoch sind die Belastungen, die mit den Bauarbeiten und der anschließenden Mieterhöhung verbunden sind, nicht zu unterschätzen. Damit eine Modernisierung nicht zu unangenehmen Überraschungen führt, sollten betroffene Mieter ihre Rechte genau kennen und auf deren Einhaltung achten.

Was ist Modernisierung?

Als Modernisierung gelten nur Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache, zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums.

Instandsetzung ist keine Modernisierung

Sehr häufig verbergen sich hinter angeblichen „Verbesserungen“ überfällige Instandsetzungsarbeiten. Um Instandsetzung handelt es sich immer dann, wenn Schäden oder Mängel in der Wohnung oder im Haus beseitigt werden, z. B. die Reparatur der Wasser- oder Stromleitungen, das Auswechseln morscher Fenster. Die hierfür aufgewandten Kosten darf der Vermieter nicht auf die Miete umlegen.

Ankündigungspflicht

Der Vermieter muss eine Modernisierungsmaßnahme drei Monate vor Beginn der Bauarbeiten schriftlich ankündigen. In diesem Ankündigungsschreiben muss genau aufgelistet sein:

- welche Arbeiten im Einzelfall durchgeführt werden sollen,
- wann mit der Modernisierung voraussichtlich begonnen werden soll,
- wie lange die Arbeiten voraussichtlich dauern werden,
- mit welcher Mieterhöhung und welchen Nebenkosten nach Ende der Maßnahme zu rechnen ist.

Die Einhaltung der dreimonatigen Ankündigungsfrist ist ausnahmsweise entbehrlich, wenn die Modernisierung nur mit geringen Einwirkungen verbunden ist und diese nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung führt (z.B. Gegensprechanlage, Wasserzähler, Kabelanschluss).

Duldungspflicht

Die geplanten Modernisierungsmaßnahmen müssen Mieter nicht in jedem Fall dulden. Es gibt eine Reihe von Gründen, aus denen eine Modernisierung abgelehnt werden kann. Dies kann der Fall sein, wenn:

- für Mieter/innen die zu erwartende Mieterhöhung finanziell unzumutbar wird,
- der Vermieter eine teure „Luxusmodernisierung“ (z.B. handbemalte Fliesen) beabsichtigt,
- die Modernisierung eine erhebliche Grundrissänderung nach sich zieht,
- der/die Mieter/in selbst die Wohnung mit Zustimmung des Vermieters modernisiert hat und die Arbeiten durch die geplante Modernisierung hinfällig würden; es sei denn, die von dem/der Mieter/in vorgenommene Modernisierung ist bereits abgewohnt,
- die Maßnahme zur Unzeit, z.B. kurz vor Auszug des Mieters oder der Fenstereinbau im Winter durchgeführt werden soll,
- der/die Mieter/in krank, alt, gebrechlich oder schwerbehindert ist, so dass Schmutz, Lärm oder ein zeitweiliger Umzug in eine andere Wohnung nicht zugemutet werden können.

Wichtig:

Mit dem Einwand der finanziellen Belastung können Arbeiten, durch die die Wohnung in einen allgemein üblichen Zustand versetzt wird, nicht verhindert werden (z.B. Heizungs- oder Badeinbau).

Duldet der Mieter die Modernisierung nicht, muss der Vermieter auf Duldung der Modernisierung klagen, wenn er die beabsichtigten Maßnahmen durchführen will. Bei Arbeiten außerhalb der Wohnung (Fahrstuhl, Balkone) setzen Vermieter oft Fakten, indem sie die Arbeiten ohne Ankündigung der Mieter einfach durchführen. In diesen Fällen empfiehlt es sich, den Vermieter schriftlich darauf hinzuweisen, dass man damit nicht einverstanden ist, um eine spätere Mieterhöhung abwehren zu können.

Mieter, die eine Modernisierungsmaßnahme dulden müssen, haben nach Erhalt der Ankündigung nach § 554 Abs. 3 S. 2 BGB ein Sonderkündigungsrecht.

Was können Mieter tun?

Nach Abschluss der Modernisierungsarbeiten kann der Vermieter einer frei finanzierten Wohnung nach § 559 BGB 11 % der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete umlegen. Wurde für die Durchführung der Modernisierung ein Zuschuss aus öffentlichen Mitteln bewilligt, so ist dieser Betrag von den Modernisierungskosten ebenso abzuziehen wie die Kosten für Instandsetzungsarbeiten. So sind beim Austausch schadhafter einfach verglaster Fenster durch isolierverglaste Fenster die Reparaturkosten von den gesamten Einbaukosten abzuziehen. Da streitig ist, wer beweisen muss, ob Reparaturen überhaupt vorgelegen haben, sollte der Mieter Fotos anfertigen bzw. Zeugenaussagen sammeln.

Mieterhöhung nach Modernisierung

Die Mieterhöhung nach der Modernisierung muss in Textform angekündigt werden. Sie wird mit Beginn des dritten Monats nach Zugang der Erklärung wirksam. (Beispiel: Das Mieterhöhungsverlangen geht dem Mieter am 12.9. zu, dann ist ab dem 1.12. die neue Miete zu zahlen.)

Diese Frist verlängert sich um sechs Monate, wenn der Vermieter die voraussichtliche Mieterhöhung in dem Ankündigungsschreiben nicht mitgeteilt hat. Sie verlängert sich auch, wenn die tatsächliche Erhöhung um mehr als 10 % über der angekündigten liegt.

In der Mieterhöhungserklärung müssen alle Maßnahmen einzeln aufgeführt, die Kosten aufgeschlüsselt und auf die einzelnen Wohnungen in einem Haus umgerechnet werden. Wenn die Kosten unterschiedlich hoch sind, weil z. B. eine Wohnung mehr Fenster hat als die andere, müssen die Kosten wohnungsweise berechnet werden. Der Modernisierungszuschlag ist dauerhaft und muss auch dann weiterbezahlt werden, wenn die Modernisierungskosten bereits abbezahlt sind. Auch nach Erhalt der Mieterhöhung hat der Mieter nach § 561 BGB ein Sonderkündigungsrecht.

Wichtig ist folgende Einschränkung der Mieterhöhungsmöglichkeit:

Bei Staffel- und Indexmietvereinbarungen kann der Vermieter in der Regel während ihrer Laufzeit die Miete nach einer Modernisierung nicht erhöhen.

Im sozialen Wohnungsbau wirken sich Modernisierungsmaßnahmen in einer Erhöhung der Kostenmiete aus. Voraussetzung dafür ist, dass die Bewilligungsstelle (BS) der Modernisierung als Wertverbesserung zugestimmt hat.

Dem Mieterhöhungsverlangen muss der Vermieter nach § 10 WoBindG eine Wirtschaftlichkeitsberechnung oder einen Auszug daraus beilegen und die Kosten der Maßnahme, wie auch oben erläutert, aufschlüsseln.

Es reicht nicht aus, dem Mieter lediglich die von der BS genehmigten Mieterhöhungsbeiträge vorzulegen. Im sozialen Wohnungsbau muss die Mieterhöhungserklärung bis zum 15. eines Monats beim Mieter eingegangen sein, um für den Ersten eines Monats wirksam zu werden. Wird die Erklärung erst nach dem 15. eines Monats abgegeben, dann tritt diese Wirkung von dem Ersten des übernächsten Monats ein.

Dieses Information ersetzt keine Rechtsberatung.
Kompetente und schnelle Beratung erteilen unsere Juristinnen und Juristen.

Stand: 06/10.

MIETER/INNEN-SCHUTZVEREIN MÜNSTER UND UMGEBUNG E.V.
ACHTERMANNSTRAßE 10 ~ 48143 MÜNSTER ~ TEL.: 02 51 / 51 17 59 ~ FAX: 02 51 / 51 17 58
MSV@MUNSTER.DE ~ WWW.MIETERSCHUTZVEREIN-MUNSTER.DE
ÖFFNUNGSZEITEN: MONTAG-DONNERSTAG: 8:30 UHR-13:00 UHR UND 14:00-18:00 UHR. FREITAG 9:00-12:00 UHR.
Persönliche Beratung für Mitglieder des Vereins nach Terminvereinbarung. Beitrittsunterlagen senden wir Ihnen gerne zu.
Rufen Sie uns doch einfach an!