



Modernisierung

Die Verbesserung des Wohnungsstandards nennt man Modernisierung. Die Rechtslage hierbei ist u.a. abhängig davon, ob die Initiative für eine Modernisierung vom Vermieter oder vom Mieter ausgeht.

Wenn Vermieter modernisieren wollen

Für die Mieter stellen sich dabei vor allem folgende Fragen:

Wird der Wohnwert wirklich erhöht?

Muss ich das eigentlich dulden?

Muss der Vermieter mir die Modernisierung vorher ankündigen?

Um wieviel wird meine Miete später steigen?

Die Mieterfibel kann nur Antworten auf einige generelle Fragen geben. Jeder Einzelfall ist anders gelagert.

Modernisierung und Energieeinsparung

Zur „Modernisierung“ im Sinne des § 554 BGB gehören alle baulichen Maßnahmen, die den Gebrauchswert der Wohnung oder anderer Teile der Wohnanlage erhöhen, der Energie- oder Wassereinsparung dienen.

Beispiele: Anschluss an das Kabelfernsehen; Ersatz von Einfachfenstern durch Isolierglasfenster; Umstellung der mit Kohleöfen beheizten Wohnungen auf Fernheizung; Anlegen eines Kinderspielplatzes auf dem Grundstück; wesentliche Verbesserung der Wärmedämmung von Außenwänden und Fenstern.

Nicht zu den Modernisierungsmaßnahmen rechnen u.a.:

Schönheitsreparaturen,

Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

Duldungspflicht und Härteklausel

Grundsätzlich müssen Mieter jede tatsächliche Modernisierungsmaßnahme (einschließlich Maßnahmen zur Energie- und Wassereinsparung) dulden. Diese Duldungspflicht ist in § 554 BGB geregelt. Wenn jedoch die geplante Maßnahme für den Mieter, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeutet, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters und der anderen Mieter nicht zu rechtfertigen sind, kann der Mieter sie ablehnen. Der Vermieter muss dann das Gericht anrufen und auf Duldung durch den Mieter klagen.

Das Gericht hat zu prüfen, ob ein Härtefall vorliegt oder ob der Mieter unter Abwägung aller Umstände (Interessen des Vermieters und der übrigen Mieter) die Modernisierung dennoch zu dulden hat.



Für die Beurteilung, ob ein Härtefall vorliegt, führt das Gesetz beispielhaft vier Kriterien auf:

- (1) Beeinträchtigungen, die durch die Bauarbeiten hervorgerufen werden (Lärm, Schmutz, vorübergehender Umzug in eine Ausweichwohnung),
- (2) Folgen der Modernisierung (geänderte Wohnungsschnitte können im Einzelfall eine Härte bedeuten),
- (3) Aufwendungen, die der Mieter in der Vergangenheit für die Wohnung gehabt hat (z.B. Einbau einer Gasetagenheizung),
- (4) Berücksichtigung der zu erwartenden modernisierungsbedingten Mieterhöhung (das gilt aber nicht, wenn die Räume nur in einen Zustand versetzt werden sollen, wie er allgemein üblich ist).

Weitere im Gesetz nicht genannte Gründe für eine Härte können beim Mieter liegen: hohes Alter, Gebrechen, Schwangerschaft, bevorstehende Prüfung oder bestimmte berufliche Gründe.

Die Duldungspflicht des Mieters entfällt erst, wenn ihm die Auferlegung einer Härte auch unter Abwägung der Interessen der übrigen Beteiligten (Vermieter und übrige Mieter) nicht zugemutet werden kann.

Beachten Sie: Maßnahmen des Vermieters, die die Wohnung in gebrauchsfähigem Zustand halten (z.B. notwendige Reparaturen), sind keine Modernisierung. Solche Arbeiten muss der Mieter ohne weiteres dulden. Andererseits darf der Vermieter aufgrund solcher Arbeiten auch nicht die Miete mit der Begründung „Modernisierung“ erhöhen.

Modernisierungsankündigung

Bei allen Maßnahmen, die sich auf die Wohnung oder die Miethöhe erheblich auswirken, muss der Vermieter dem Mieter drei Monate vorher deren Art, den voraussichtlichen Umfang, Beginn und die voraussichtliche Dauer sowie die zu erwartende Mieterhöhung in Textform (schriftlich, per Telefax oder ggf. per E-Mail) mitteilen. Unterlässt er diese Ankündigung, so entfällt schon deshalb die Duldungspflicht des Mieters. Auf eine fehlende oder mangelhafte Modernisierungsankündigung kann sich der Mieter aber nicht im Nachhinein berufen, wenn er der Modernisierungsmaßnahme des Vermieters zuvor zugestimmt oder sich gegenüber den Baumaßnahmen passiv verhalten hat. Eine solche Zustimmung könnte auch durch schlüssiges Handeln erteilt werden, z.B. durch Einlassen der Handwerker in die Wohnung.

Mieterhöhung nach Modernisierung

Im sozialen Wohnungsbau darf nach Zustimmung der IBB zur Modernisierung eine neue



Wirtschaftlichkeitsberechnung aufgestellt werden, in die die modernisierungsbedingten Kosten einfließen. Dadurch erhöht sich die Kostenmiete.

Bei allen übrigen Wohnungsarten dürfen grundsätzlich 11 % der Modernisierungskosten jährlich auf die von der Maßnahme betroffenen Mieterhaushalte umgelegt werden.

Weitere Rechte des Mieters

Der Mieter kann bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungskündigung folgt, für den Ablauf des nächsten Monats kündigen.

Der Mieter kann Ersatz für seine Aufwendungen vom Vermieter verlangen, die ihm durch die Modernisierung entstehen (z.B. Reinigungskosten, Kosten für die Möbellagerung, Schönheitsreparaturen).

Ist die Nutzung der Wohnung während der Modernisierungsarbeiten nicht nur unerheblich beeinträchtigt, kann die Miete in angemessenem Umfang gemindert werden.

Für Schäden, die Handwerker am Mobiliar des Mieters verursachen, haftet der Vermieter.

Alle diese Rechte können mietvertraglich zum Nachteil des Mieters nicht eingeschränkt werden!

Beachten Sie: Jede öffentlich geförderte Modernisierung und jede finanzielle Beteiligung der Mieter verringert die zulässige Mieterhöhung.

Wenn Sie als Mieter modernisieren wollen

Sie sollten dabei wissen, dass das Vorhaben auf jeden Fall mit dem Vermieter abgesprochen werden muss und seiner Zustimmung bedarf.

Der Mieter kann vom Vermieter die Zustimmung zur behindertengerechten Herrichtung der Mietsache verlangen (§ 554a BGB). Die berechtigten Interessen des Mieters, der Mitmieter und des Vermieters sind dabei abzuwägen. Der Vermieter kann seine Zustimmung von der Leistung einer Sicherheit für die spätere Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes abhängig machen.

Grundsätzlich ist es am besten, wenn schriftlich mit dem Vermieter eine Modernisierungsvereinbarung abgeschlossen wird, um späteren Streit zu vermeiden.