

Mieterverein zu Hamburg

im Deutschen Mieterbund (DMB)

Merkblatt

08

2011-06-01

Mieterrechte bei Wohnungsmodernisierung - Modernisierung durch den Vermieter -

Vorfrage: Was ist Modernisierung?

Modernisierung ist jede Maßnahme zur Verbesserung (nicht Reparatur!) der Wohnung (oder des Hauses) oder zur Einsparung von Energie oder Wasser. Beispiele: Einbau von Heizung oder Bad, Wärmedämmung der Fassade.

Zwei wichtige Fragen für Sie als Mieter:

1. Muss ich die Modernisierung dulden?
2. Gibt es eine Mieterhöhung?

Antwort auf beide Fragen: Nicht unbedingt - wenn Sie Ihre Rechte kennen und wahrnehmen! Also aufgepasst:

Erste Frage: Dulden oder nicht?

Antwort: Ja - aber! Also: Im Prinzip kann der Vermieter Ihre Wohnung auch gegen Ihren Willen modernisieren. Aber: Es gibt wichtige Ausnahmen, wenn die Veränderung der Wohnung für Sie eine **unzumutbare Härte** wäre.

Beispiele für Härtefälle:

Der Nutzwert der Wohnung wird eingeschränkt (statt der 2-Zimmer-Wohnung ohne Bad ist eine 1-Zimmer-Wohnung mit Bad geplant); Umbauarbeiten sind zu lang oder mit unerträglichem Lärm und Schmutz verbunden (besonders gravierend bei Kranken und Alten); eigene Einbauten des Mieters müssten zum Sperrmüll; die Miete würde zu stark steigen (besonders bei einkommensschwachen Haushalten).

Was nun, wenn Sie die Modernisierung nicht wünschen, sich aber auf keinen derartigen Härtegrund berufen können? Etwas ausziehen?

Das können Sie theoretisch, denn: Meldet der Vermieter eine Modernisierung an, so können Sie Ihrerseits **kündigen**. Dies ist interessant, wenn Sie noch längere Zeit an Ihren Vertrag gebunden sind. Dann sollten Sie sofort den MIETERVEREIN fragen! Sonst lesen Sie aufmerksam weiter!

Der Vermieter muss nämlich einige Formalitäten einhalten. Er kann nicht einfach drauflos modernisieren. Vielmehr hat er seine Mieter zu informieren, was er mit bzw. in ihren Wohnungen vorhat:

Schriftlich („in Textform“) muss 3 Monate vorher mitgeteilt werden, was geplant ist, wann es voraussichtlich losgeht, wie lange es dauert, um wieviel die Miete voraussichtlich steigt. (Nicht nötig ist dies allerdings bei Bagatellsachen.)

Merke: Viele Vermieter und Verwalter wissen oder beachten dies nicht. Das kann ein Vorteil für Sie sein!

Denn: Wenn der Vermieter dies alles nicht rechtzeitig mitgeteilt hat, kommt niemand in Ihre Wohnung rein (jedenfalls nicht zum Modernisieren. Eine Ausnahme bilden auch hier Bagatellsachen).

Formulierungsvorschlag: "Ich verweigere Ihren Handwerkern den Zutritt zu meiner Wohnung, denn Sie haben die Modernisierung nicht ordnungsgemäß angekündigt, siehe § 554 Abs. 3 BGB."

Folge: Der Vermieter muss von vorne anfangen, d.h. ankündigen, was, wann, usw. Oder Sie verhandeln mit ihm über günstigere Bedingungen, z.B. Begrenzung der Mieterhöhung, Verzicht auf einzelne Verbesserungsmaßnahmen bei umfangreicherer Modernisierung, Entschädigung für Ihre eigenen Einbauten.

Beginnt der Vermieter mit Modernisierungsmaßnahmen außerhalb der Wohnung, ohne diese vorher angekündigt zu haben, sollten Sie sich sofort mit dem MIETERVEREIN in Verbindung setzen.

Und wenn Sie nichts gegen die Modernisierung haben, der Vermieter alles richtig angekündigt hat und nun die Handwerker anrücken? Dann haben wir noch wichtige Tipps für Sie:

Tipp 1:

Sie können während der Modernisierung die Miete kürzen ("mindern"), sofern und solange die Nutzbarkeit der Wohnung eingeschränkt ist (z.B. Unbenutzbarkeit einzelner Räume, Lärm, Schmutz). Die "Minderung" kündigen Sie bitte sofort **schriftlich** dem Vermieter an. Dann fragen Sie den MIETERVEREIN, wie viel abgezogen werden darf.

Tipp 2:

"Aufwendungen", die Ihnen durch die Modernisierung entstehen, muss der Vermieter Ihnen in angemessenem Umfang erstatten, z.B. Reinigung und Renovierung der Wohnung, Hotelkosten, Verpflegungsmehraufwand. Fragen Sie hierzu den MIETERVEREIN! Sie können sogar einen Vorschuss vom Vermieter verlangen.

>>>>>



Beim Strohhouse 20 - 20097 Hamburg
info@mieterverein-hamburg.de - www.mieterverein-hamburg.de

Fax: 8 79 79-110

☎ 8 79 79-0

Zweite Frage: Mieterhöhung?

Antwort: Eine Mieterhöhung kann verlangt werden, wenn die Baumaßnahme zu einer "nachhaltigen" Wohnungsverbesserung oder Energie- bzw. Wassereinsparung führt. Minimale Verbesserungen zählen nicht, die Maßnahme muss sich spürbar und auf Dauer auswirken.

Und wenn ja: wie viel?

Antwort: Die Mieterhöhung **beträgt jährlich 11 % der auf die Wohnung entfallenden Modernisierungskosten**. Dabei sind aber Instandsetzungskosten abzuziehen, die der Vermieter durch die Modernisierung spart. Beispiel: Die alten Fenster hätten repariert werden müssen. Diese Kosten spart der Vermieter durch den Einbau der neuen Fenster. Die Mieterhöhung sieht dann so aus:

Kosten der neuen Fenster		€ 2.500,--
Ersparte Reparaturkosten	./.	€ 500,--
		€ 2.000,--

11% hiervon = € 220,-- : 12 Monate = € 18,33
Mieterhöhung.

Tipp 3:

Passen Sie auf, dass der Vermieter ggfs. die ersparten Reparaturkosten nicht zu niedrig ansetzt! Deshalb: halten Sie den Zustand der alten Bauteile fest (mit Zeugen, Fotos), bevor sie ausgetauscht werden. Man kann auch einen pauschalen Abzug aushandeln.

Tipp 4:

Wenn Ihr Mietvertrag eine **Staffelmietvereinbarung** enthält, ist eine Erhöhung wegen Modernisierung ausgeschlossen. Das gilt auch bei einer "**Indexmieten**"-Vereinbarung. Hier sind allerdings Erhöhungen dann zulässig, wenn der Vermieter die Maßnahme aufgrund von Umständen, die er nicht zu vertreten hat, durchführen musste, z.B. aufgrund gesetzlicher Vorschriften.

Zusatzfrage: Und ab wann gilt die Erhöhung?

Die Modernisierung muss abgeschlossen sein. Die Erhöhung muss in Textform verlangt werden und nachvollziehbar berechnet sein.

Tipp 5:

Vermerken Sie auf dem Erhöhungsschreiben sofort das genaue Datum des Zugangs. Die Erhöhung gilt nämlich ab **Beginn des dritten Monats nach Zugang** des Erhöhungsschreibens. (Beispiel: Zugang am 7. März, Erhöhung ab 1. Juni.) Deshalb ist es wichtig zu wissen, in welchem Monat das Erhöhungsschreiben zugegangen ist.

Achtung:

Hat der Vermieter allerdings die Erhöhung nicht vor der Modernisierung mitgeteilt oder übersteigt sie den angekündigten Betrag um mehr als 10 %, so tritt die Erhöhung erst 6 Monate später ein (gilt nicht für Sozialwohnungen).

Hinweis:

Bei preisgebundenen („Sozial-“)Wohnungen wird die Mieterhöhung anders berechnet. Lassen Sie die Erhöhung durch den MIETERVEREIN prüfen. Wichtig ist auch, dass die Wohnungsbaukreditanstalt der Modernisierung zugestimmt haben muss.

Hinweis:

Bei **preisgebundenen ("Sozial-")Wohnungen** wird die Mieterhöhung anders berechnet. Lassen Sie die Erhöhung durch den MIETERVEREIN prüfen. Wichtig ist auch, dass die Wohnungsbaukreditanstalt der Modernisierung zugestimmt haben muss.