

Mieterverein zu Hamburg

im Deutschen Mieterbund (DMB)

Info-Blatt

08

2017-04-11

Mieterrechte bei Wohnungsmodernisierung - Modernisierung durch den Vermieter -

Modernisierung ist jede bauliche Veränderung zur Verbesserung (nicht Reparatur!) der Wohnung (oder des Hauses) oder zur Einsparung von Energie oder Wasser. Beispiele: Wärmedämmung, Einbau einer effizienteren Heizanlage.

Zwei wichtige Fragen für Sie als Mieter:

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

1. Dulden oder nicht?

Ja - aber! Im Prinzip kann der Vermieter Ihre Wohnung auch gegen Ihren Willen modernisieren. Aber: Es gibt eine wichtige Ausnahme, 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 dauern erheblich zu lang oder sind mit nicht zumutbarem, unerträglichem Lärm und Schmutz verbunden, was z.B. bei gesundheitlich angegriffenen und betagten Mietern eher der Fall sein kann; Mietereinbauten sollen ersatzlos entfernt werden.

Seit dem 1.05.2013 soll der Vermieter auf die Möglichkeit hinweisen, dass Mieter gegen die Modernisierungsmaßnahmen Härtegründe geltend machen können. Diese Einwände müssen Sie **schriftlich** gegenüber dem Vermieter **spätestens** bis zum Ablauf des Monats anzeigen, der auf den Zugang des Ankündigungsschreibens folgt (Beispiel: Modernisierungsankündigung am 27. Juli, Mitteilung an den Vermieter bis zum 31. August). Finanzielle Härtegründe können seit der Mietrechtsreform allenfalls im Rahmen einer Mieterhöhung eventuell eine Rolle spielen, müssen aber auch innerhalb der Frist erhoben werden.

Wenn Sie die Modernisierung nicht wünschen, sich aber auf keinen derartigen Härtegrund berufen können, bleibt Ihnen die Möglichkeit, Ihrerseits zu **kündigen**. Dieses Sonderkündigungsrecht kann interessant sein, wenn Sie noch längere Zeit an Ihren Vertrag gebunden sind.

Der Vermieter muss einige Formalitäten einhalten. Er kann nicht einfach drauflos modernisieren. Vielmehr hat er seine Mieter zu informieren, was er mit bzw. in den 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 bei Bagateltsachen.)

Wenn der Vermieter dies alles nicht rechtzeitig mitgeteilt hat, besteht keine Duldungspflicht. Sie müssen Handwerker nicht in die Wohnung lassen, sollten dies dem Vermieter aber rechtzeitig schriftlich mitteilen.

Formulierungsvorschlag: „Ich verweigere Ihren Handwerkern den Zutritt zu meiner Wohnung, denn Sie haben die Modernisierung nicht ordnungsgemäß angekündigt, siehe § 555 c BGB.“

Folge: Der Vermieter muss die geplanten Maßnahmen erneut ankündigen. Sie können mit Ihm auch über günstigere Bedingungen verhandeln, z.B. Begrenzung der Mieterhöhung, Verzicht auf einzelne Verbesserungsmaßnahmen bei umfangreicherer Modernisierung, Entschädigung für Ihre eigenen Einbauten.

Aber **Achtung:** Wird der Zutritt verweigert, kann sich der Mieter in Einzelfällen schadensersatzpflichtig machen.

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:

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). Dies gilt **nicht** für energetische Modernisierungsmaßnahmen: In diesen Fällen ist eine Minderung in den ersten drei Monaten ausgeschlossen. Die „Minderung“ kündigen Sie bitte sofort **schriftlich** dem Vermieter an. Dann fragen Sie den MIETERVEREIN, in welcher Höhe eine Minderung in Betracht kommt.

Formulierungsvorschlag: „Wegen der Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen zahle ich die Miete unter Vorbehalt der Rückforderung und Mietminderung.“

Tipp 2:

„Aufwendungen“, die Ihnen durch die Modernisierung entstehen, muss der Vermieter Ihnen in angemessenem Umfang erstatten, z.B. Reinigung und Renovierung der Wohnung, Verpflegungsmehraufwand. Fragen Sie hierzu den MIETERVEREIN!



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

Fax: 8 79 79-110

☎ 8 79 79-0

2. Droht eine Mieterhöhung?

Ja, insbesondere wenn durch die Baumaßnahme nachhaltig (End-)Energie eingespart wird, der Wasserverbrauch reduziert wird, oder sich die Wohnverhältnisse dauerhaft verbessern.

Die Mieterhöhung beträgt jährlich **11 %** der auf die Wohnung entfallenden Modernisierungskosten. Dabei sind Kosten für Erhaltungsmaßnahmen (also Reparaturen) 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:

Halten Sie den Zustand der „alten Bauteile“ fest (Zeugen, Fotos), bevor sie ausgetauscht werden. Setzt der Vermieter die er ersparten Reparaturkosten sehr niedrig an, kann so gegebenenfalls ein höherer Abzug „ausgehandelt“ werden.

Tipp 4:

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

Ab wann gilt die Erhöhung?

Die Modernisierung muss abgeschlossen sein. Die Erhöhung muss in Textform, also schriftlich, verlangt werden und nachvollziehbar berechnet sein. Die Erhöhung gilt ab **Beginn des dritten Monats nach Zugang** des Schreibens. (Beispiel: Zugang am 7. März, Erhöhung ab 1. Juni.)

Tipp 5:

Vermerken Sie auf dem Erhöhungsschreiben sofort das genaue Datum des Zugangs.

Hat der Vermieter 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 (Beispiel: Zugang am 7. März, Erhöhung ab dem 1. Dezember).

Hinweis:

Bei **preisgebundenen („Sozial“-)Wohnungen** wird die Mieterhöhung anders berechnet. Lassen Sie die Erhöhung durch den MIETERVEREIN prüfen. Wichtig ist auch, dass Mittel aus öffentlichen Haushalten bewilligt worden sind (IFB, Hamburgische Investitions- und Förderbank).