



Ratgeber Modernisierung

Segen mit Pferdefuß

Die Modernisierung von Altbauten erfreut sich immer noch einer gewissen Beliebtheit. Mit Hilfe staatlicher Förderung bietet sie VermieterInnen die Möglichkeit, heruntergekommene Häuser wieder in Schuss zu bringen, besser auszustatten und die Kosten dafür auf die MieterInnen umzulegen.

Aber auch für Mieter ist eine Modernisierung oft Anlass zur Freude. Zentralheizung, ein eigenes Bad oder auch nur eine Inntoilette sind Annehmlichkeiten, die vor allem diejenigen zu schätzen wissen, die bisher darauf verzichten mussten. Dennoch sind die Belastungen, die mit den Bauarbeiten und der Mieterhöhung verbunden sind, nicht zu unterschätzen. Soll eine Modernisierung nicht zu unangenehmen Überraschungen führen, empfiehlt es sich, dass die Betroffenen ihre Rechte genau kennen und auf deren Einhaltung achten. Dieser Ratgeber will dabei helfen.

Duldungspflicht

Das Einverständnis der Mieter mit einer geplanten Modernisierung ist grundsätzlich nicht erforderlich. Sie brauchen also auch keine Einverständniserklärung zu unterschreiben. Davor muss sogar dringend gewarnt werden, denn häufig enthalten solche Erklärungen Klauseln, die die Rechte der Mieter beschneiden sollen - etwa den Verzicht auf Schadensersatzansprüche.

Sind die Arbeiten erst einmal im Gange, müssen die Mieter zahlreiche Belästigungen durch Lärm und Dreck in Kauf nehmen. Wird eine Wohnung während der Modernisierungsarbeiten zeitweilig unbewohnbar, können Vermieter sogar den vorübergehenden Umzug in eine andere Wohnung verlangen, vorausgesetzt, sie stellen eine angemessene Ersatzwohnung zur Verfügung.

Was ist eine Modernisierung?

Als Modernisierung gelten nur Maßnahmen, die den Gebrauchswert der Wohnung nachhaltig erhöhen oder die Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern. Dazu zählen auch Energiesparmaßnahmen. Häufig versuchen Vermieter, normale Instandsetzungsarbeiten als Modernisierung auszugeben, um die Kosten auf die Miete umlegen zu können. Auf eine laufend instandgehaltene Wohnung aber haben Mieter ohnehin Anspruch.

Reparaturen an Heizungs-, Wasser- oder Strominstallationen oder das Erneuern von morschen Fenstern sind keine Modernisierungen, müssen also vom Vermieter allein bezahlt werden. Auch dann, wenn beispielsweise erneuerungsbedürftige einfachverglaste Fenster durch Isolierfenster ersetzt werden, müssen Vermieter die Summe, die eine Reparatur der alten Fenster gekostet hätte, allein tragen. Lediglich die Differenz darf auf die Miete umgelegt werden.

Achtung: Wenn in der Wohnanlage ein höherer Instandsetzungsbedarf besteht (Reparaturstau), ist es dringend zu raten, den ursprünglichen Zustand zur Beweissicherung festzuhalten (Fotos, Zeugen). Denn der Reparatur-Abzug fällt oft zu niedrig aus.

Ankündigungspflicht

Vermieter müssen die Maßnahme drei Monate vor Beginn der Arbeiten schriftlich ankündigen (Mindestanforderung ist die sogenannte Textform). Die Mitteilung muss in wesentlichen Zügen Angaben über den voraussichtlichen Umfang, Beginn und Dauer der Arbeiten enthalten. Außerdem ist das Ausmaß der zu erwartenden Mieterhöhung anzugeben. Eine Ausnahme von der Ankündigungspflicht besteht bei geringfügigen Modernisierungsarbeiten (etwa Einbau von Sicherheitsschlössern), die nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung führen.

Widerspruchsrecht

Trotz der generellen Duldungspflicht haben Mieter ein Widerspruchsrecht, wenn die geplante Modernisierung für sie eine unzumutbare Härte darstellen würde. Dies ist in der Regel dann der Fall, wenn

- eine teure „Luxusmodernisierung“ vorliegt;
- schwerwiegende Grundrissänderungen vorgenommen werden (z.B. wesentliche Verringerung oder Vergrößerung der Wohnfläche);
- die Mieter selbst die Wohnung mit Zustimmung des Vermieters modernisiert haben und die Arbeiten durch die geplante Maßnahme hinfällig würden;
- die Arbeiten kurz vor dem Auszug der Mieter oder im Winter (etwa Auswechseln der Fenster oder Erneuerung der Heizung) durchgeführt werden sollen;
- einer oder mehrere der Bewohner krank, alt, gebrechlich oder schwerbehindert sind, so dass Schmutz, Lärm oder ein zeitweiliger Umzug in eine andere Wohnung ihnen nicht zugemutet werden können.

Umstände, die für den Mieter eine besondere Härte mit sich bringen, muss der Mieter allerdings innerhalb eines Monats nach dem Zugang der Modernisierungsankündigung in Textform – also schriftlich – dem Vermieter mitteilen.

Mieter, die (schriftlich - am besten: Einschreiben mit Rückschein) Widerspruch gegen eine Modernisierung eingelegt haben, sollten auf keinen Fall Handwerker in die Wohnung lassen, denn dies würde als Duldung der Maßnahme ausgelegt. (Ausnahme: Es soll eine wichtige Reparatur durchgeführt werden). Wird trotz eines Widerspruchs oder gar ohne Ankündigung mit Außenarbeiten (Treppenhaus, Fassade) begonnen, kann man mit Hilfe einer einstweiligen Verfügung des Amtsgerichts die Einstellung der Arbeiten erzwingen.

Aber Vorsicht: Da Schadensersatzansprüche Seitens des Vermieters drohen, wenn die Verfügung später aufgehoben werden sollte, ist es besser, erst die Rechtsberatung aufzusuchen!

Der Umfang der zu erwartenden und angekündigten Mieterhöhung spielt hingegen für die Frage, ob der Mieter die geplanten Arbeiten dulden muss, keine Rolle mehr. Reichen die finanziellen Mittel des Mieters aber nicht aus, die angekündigte neue Miete zu tragen, kann und sollte dies ebenfalls als Härtegrund geltend gemacht werden, denn die Miete soll nicht so stark steigen, dass der Mieter gezwungen ist die Wohnung aufzugeben. Hierbei kommt es immer auf die

Umstände des Einzelfalles an – Höhe der Rente, des Einkommens, ggf. Wohngeldberechtigung.

Wichtig: Auch dieser Härtegrund muss dem Vermieter rechtzeitig schriftlich bis zum Ende des nächsten Monats nach Zugang der Modernisierungsankündigung mitgeteilt werden, um den Anspruch des Mieters, die spätere Mieterhöhung ganz oder teilweise auszuschließen, aufrecht zu erhalten.

Kündigung

Modernisierungen sind kein Kündigungsgrund! Spricht ein Vermieter wegen einer geplanten Modernisierung die Kündigung aus, so ist dies unwirksam. Es empfiehlt sich aber, den Vermieter darauf hinzuweisen. Mieter jedoch haben zweimal ein Sonderkündigungsrecht: Einmal nach Zugang der Modernisierungsankündigung (Frist: Ende des auf die Ankündigung folgenden Monats zum Ende des übernächsten Monats). Trifft die Ankündigung z. B. am 9. April ein, muss die Kündigung bis zum 31. Mai erfolgen. Das Mietverhältnis endet dann am 30. Juni. Kündigt man innerhalb dieser Frist, muss mit dem Beginn der Arbeiten bis zum Auszug gewartet werden.

Der zweite Sonderkündigungstermin ist nach Abschluss der Modernisierungsarbeiten bei Inkrafttreten der Mieterhöhung. Der Mieter kann bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Zugang des Mieterhöhungsschreibens kündigen, und zwar zum Ablauf des übernächsten Monats. Beispiel: Der Vermieter schickt im April eine Mieterhöhung. Der Mieter kann bis Ende Juni kündigen, und zwar zum 31. August.

Mieterhöhung

Nach Abschluss der Modernisierungsarbeiten darf der Vermieter 11 % der Kosten auf die Jahresmiete umlegen. Wurde die Modernisierung mit öffentlichen Mitteln gefördert, so sind die Darlehen vor der Berechnung der neuen Miethöhe ebenso abzuziehen wie die Aufwendungen für eventuell miteingeflossene Instandsetzungsarbeiten. In einigen Städten bestehen - bei staatlich geförderten Modernisierungen - zusätzliche Mietobergrenzen. Eine Nachfrage beim Amt für Wohnungswesen lohnt sich in jedem Fall!

Auch die Mieterhöhung muss schriftlich angekündigt werden (Mindestanforderung ist wiederum die Textform). Sie wird erstmals fällig zum Beginn des dritten Monats nach Zugang der Erklärung. Die Frist verlängert sich jedoch um sechs Monate, wenn

- der Vermieter die Modernisierung nicht ordnungsgemäß angekündigt hat, oder
- die tatsächliche Mieterhöhung sich gegenüber dieser Ankündigung um mehr als 10 % erhöht hat.

Die Mieterhöhungserklärung muss alle Maßnahmen einzeln auflisten, die Kosten aufschlüsseln und auf die einzelnen Wohnungen in einem Haus umrechnen.

Ein Berechnungsbeispiel:

Bisherige Miete	420 Euro
Gesamtkosten aller Arbeiten	50.000 Euro
davon Instandsetzungsarbeiten	-10.000 Euro
verbleibende Modernisierungskosten	40.000 Euro

davon öffentliche Fördermittel (50 %)	-20.000 Euro
Berechnungsgrundlage für neue Miete	20.000 Euro
davon 11 % (= Jahresmieterhöhung)	2.200 Euro
:12 (monatliche Mieterhöhung)	183 Euro
neue Miete	603 Euro

Zu dieser Art der Mieterhöhung gibt es eine Alternative: Vermieter können die Wohnung auch neu in den Mietspiegel einordnen und die dort ausgewiesene Vergleichsmiete verlangen (siehe Ratgeber Mieterhöhung). Zumeist fällt die Wohnung ja nach einer Modernisierung in eine bessere Ausstattungskategorie (mit Bad, mit Heizung, mit Isolierfenstern). Einige Mietspiegel sehen darüberhinaus vor, dass eine Wohnung nach Modernisierung in eine jüngere Baualtersklasse eingestuft werden darf.

Wichtig ist, dass nicht beide Verfahren der Mieterhöhung parallel angewendet werden dürfen. VermieterInnen dürfen also nicht zuerst eine höhere Miete nach Mietspiegel verlangen und anschließend noch einmal 11 % der Modernisierungskosten aufschlagen. Sie müssen sich für eine Methode entscheiden.

Ersatzansprüche

Kosten, die dem Mieter durch die Modernisierung entstehen (etwa Reinigung des Teppichs), müssen die Vermieter ersetzen. Das Gleiche gilt für eventuelle Beschädigungen, z.B. von Möbeln. Wichtig ist aber, dass man den Schaden beweisen kann. Deshalb: Fotos vom vorherigen Zustand machen!

Ist die Wohnung während der Arbeiten nur sehr eingeschränkt oder gar nicht nutzbar, können Mieter die anderweitige Unterbringung der Möbel sowie die Übernahme der Kosten für ein Hotelzimmer (auch als Vorschuss) verlangen. In diesem Fall sind sie allerdings gehalten, die Kosten so gering wie möglich zu halten. Vermieter können allerdings auch für die Dauer der Arbeiten eine Ersatzwohnung anbieten. Ist ein Umzug nicht erforderlich, die Wohnung aber trotzdem während der Arbeiten nur eingeschränkt nutzbar, ist eine angemessene Mietkürzung möglich (siehe Ratgeber Mietminderung).

Bei energetischen Modernisierungsmaßnahmen – also insbesondere die nachträgliche Wärmedämmung des Gebäudes – ist das Mietminderungsrecht allerdings eingeschränkt.

Hier müssen die betroffenen Mieter zunächst drei Monate lang Beeinträchtigungen hinnehmen, ohne im Gegenzug die Miete mindern zu dürfen.

Soweit die Arbeiten dann nach drei Monaten immer noch nicht abgeschlossen sind, können die Mieter dann die Miete in der nachfolgenden Zeit bis zum Abschluss der Arbeiten noch in angemessenem Umfang mindern.

Zuweilen geben sich Vermieter großzügig und verzichten für die Dauer der Arbeiten ganz auf die Miete. Dafür verlangen sie dann aber eine Unterschrift unter eine Einverständniserklärung, die dann auch den Verzicht auf Ersatzansprüche enthält. Solche Erklärungen sollten auf keinen Fall unterschrieben werden, denn der Schaden kann viel teurer werden als die gesparte Miete. Und das Recht auf Mietkürzung und Schadenersatz haben Mieter auch ohne diese „Großzügigkeit“.

Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.

Büro Bochum: Brückstraße 58 44787 Bochum Tel.: 0234/961140 Info-Ansage:	Öffnungszeiten: mo - do 9 - 18 Uhr fr 9 - 12 Uhr 0234 / 9611414	Büro Hattingen: Bahnhofstraße 37 45525 Hattingen Tel.: 02324/52524 Internet: www.mieterverein-bochum.de	Öffnungszeiten: di 9 - 12 + 13 - 18 Uhr mi 9 - 12 + 13 - 18 Uhr do 9 - 12 + 13 - 15 Uhr
--	---	--	---

Wir hoffen, dass die Informationen in diesem Ratgeber für Sie von Nutzen sind. Bedenken Sie aber, dass auch eine noch so große Fülle an allgemeinen Informationen niemals die persönliche Beratung ersetzen kann. Fälle unterscheiden sich in Details, Gerichte urteilen verschieden ...

© Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.
Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck und Vervielfältigung in jeder Form, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Genehmigung.