



Ratgeber Modernisierung

Segen mit Pferdefuß

Die Modernisierung von Altbauten erfreut sich wieder steigender Beliebtheit. Mit oder ohne staatlicher Förderung bietet sie Vermietern die Möglichkeit, heruntergekommene Häuser wieder in Schuss zu bringen, besser auszustatten und die Kosten dafür auf die Mieter umzulegen.

Heute sind vor allem die Verbesserung des energetischen Zustands durch Wärmedämmung und neue Heizungen sowie das Nachrüsten von Balkonen und Kommunikationsanlagen die großen Ziele bei Modernisierungen. Für Mieter ergeben sich daraus große Belastungen, die mit den Bauarbeiten einhergehen, aber auch teilweise enorme Mieterhöhungen. 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?

Nach dem Gesetz gelten als Modernisierung Maßnahmen

- zur Energieeinsparung
- zum Klimaschutz
- zur Reduzierung des Wasserverbrauchs
- zur nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswert der Wohnung
- zur dauerhaften Verbesserung der Wohnverhältnisse
- zur Schaffung neuen Wohnraums.

Häufig versuchen Vermieter aber, normale Instandsetzungsarbeiten als Modernisierung auszugeben, um die Kosten auf die Mieter 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.

Bei fast allen Modernisierungen fließen jedoch Instandsetzungsarbeiten mit ein. Beispiel: Eine löchrige und rissige Fassade wird nicht nur neu verputzt und gestrichen, sondern gleichzeitig wärmedämmend. Die Dämmung ist dann eine Modernisierung, Verputz und Anstrich aber nicht. Bei der späteren Mieterhöhung muss dies sauber auseinander gerechnet 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 bis zum Ende des auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgenden Monats 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

A: Nach Abschluss der Modernisierungsarbeiten darf der Vermieter 8 % 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. Seit dem 1. Januar 2019 darf eine Modernisierungs-Mieterhöhung außerdem nicht mehr als 3 € pro qm betragen. Liegt die Ausgangsmiete unter 7€ pro qm, tritt diese Kappung bereits bei 2 € ein. Die Kappung gilt für sechs Jahre: So lange darf es keine weitere Modernisierungs-Mieterhöhung geben, auch dann nicht, wenn ein weiteres mal modernisiert wird.

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.

B: Zu dieser Art der Mieterhöhung gibt es – theoretisch – 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.

Sehr oft erhöhen Vermieter die Miete bei Modernisierungen gleich zwei mal: Zuerst wird die Miete bis an den Rand des Zulässigen nach Mietspiegel erhöht, danach der 8-Prozent-Modernisierungsaufschlag gemacht. Das ist leider auch zulässig – allerdings nur, wenn die erste Mieterhöhung die Wohnung noch in unmodernisiertem Zustand in den Mietspiegel einordnet.

C: Neu seit 2019 ist das „vereinfachte Verfahren“. Es kann angewendet werden bei kleineren Modernisierungen, die nicht mehr als 10.000 € kosten. Hier werden dann pauschal 30 % als Instandhaltungs-Anteil abgezogen, ohne dass der Vermieter irgend etwas belegen muss. Allerdings muss dies verfahren im Ankündigungsschreiben benannt werden, und bei der Obergrenze 10.000 € müssen alle vorangegangenen Modernisierungen der letzten fünf (bei vermieteten Eigentumswohnungen zwei) Jahre eingerechnet werden.

Ersatzansprüche

Kosten, die dem Mieter durch die Modernisierung entstehen (etwa Reinigung des Teppichs), muss der 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“.

Schadenersatzpflichtig macht sich ein Vermieter auch, wenn er die Modernisierung nur ankündigt, um die Mieter zu vertreiben (Herausmodernisierung). Dann droht außerdem ein Bußgeld bis zu 100.000 €. Indiz: Der Mieter zieht aus, weil ihm die Wohnung nach der Modernisierung zu teuer wird, aber dann wird gar nicht modernisiert, sondern neu vermietet.

Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e. V.

Büro Bochum: Brückstraße 58
44787 Bochum
Tel.: 0234/961140

Öffnungszeiten:
mo - do 8.30 - 18 Uhr
fr 8.30 - 12 Uhr

Büro Hattingen: Bahnhofstraße 37
45525 Hattingen
Tel.: 02324/52524

Öffnungszeiten:
di 9 - 12 + 13 - 18 Uhr
mi 9 - 12 + 13 - 18 Uhr
do 9 - 12 + 13 - 15 Uhr

Info-Ansage: 0234 / 9611414

Internet: www.mieterverein-bochum.de

Büro Wattenscheid: Nikolaistraße 2
44866 Bochum
Tel.: 02327 / 88403

Öffnungszeiten:
mo 9 - 12 + 13 - 18 Uhr
do 9 - 12 + 13 - 15 Uhr

E-Mail: info@mvbo.de

© Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e. V.

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck und Vervielfältigung in jeder Form, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Genehmigung.

Stand: Januar 2019