

Wenn eine Modernisierung fällig ist

Diese Rechte haben Mieter bei einer Modernisierung

(dpa) Will der Vermieter eine Immobilie modernisieren, kann der Mieter dagegen meist nur wenig machen. Es gibt aber Ausnahmen. Es lohnt sich, seine Rechte und die Härtefallbestimmungen zu kennen.

Die lang gewünschte Dusche, schalldichte Fenster oder der ersehnte Balkon – es gibt viele Modernisierungen, über die sich Mieter freuen. Dafür sind sie dann auch bereit, mehr Miete zu zahlen. Doch meist gibt es Streit um Modernisierungsmaßnahmen. In bestimmten Härtefällen haben Mieter das Recht auf ihrer Seite.

Wann sprechen Experten von einer Modernisierung?

„Es muss sich um eine bauliche Veränderung handeln“, sagt Inka Marie Storm vom Eigentümerverband Haus und Grund in Berlin. Dazu gehört die energetische Sanierung, etwa die Dämmung der Fassade. Zudem gilt das, wenn der Vermieter die Möglichkeit hat, den Gebrauchswert der Immobilie nachhaltig zu erhöhen, etwa durch einen neu angebauten Balkon oder einen Fahrstuhl für ein Mehrparteienhaus. Außerdem ist es der Fall, wenn der Vermieter neue gesetzliche Vorgaben umsetzen muss – etwa Rauchmelder oder modernere Wasserzähler anbringen. Anschließend darf der Vermieter elf Prozent seiner Kosten dauerhaft auf die Miete umlegen.

Müssen Mieter eine Modernisierung dulden?

Grundsätzlich ja. „Ob der Mieter damit einverstanden ist oder nicht, spielt keine Rolle“, sagt Ulrich Ropertz vom Deutschen Mieterbund in Berlin. Er könne aber eventuell anzweifeln, dass es sich bei der angekündigten Maßnahme tatsächlich



Der Vermieter muss die Modernisierung drei Monate vor ihrem Beginn dem Mieter schriftlich ankündigen. Foto: ccvision

um eine Modernisierung handelt. Denn der Vermieter muss klar zwischen Modernisierung und Instandsetzung unterscheiden. „Wenn der Mieter zehn Jahre in der Wohnung wohnt und der Teppich neu gemacht werden muss, ist das eine Instandsetzungsmaßnahme“, erklärt Storm. Für reine Instandsetzungen kann der Vermieter keine Mieterhöhung durchsetzen.

Bis wann muss der Vermieter den Mieter informieren?

Der Vermieter muss die Modernisierung drei Monate vor ihrem Beginn schriftlich ankündigen. Dabei müsse er darlegen, welchen Umfang die Maßnahme hat, wann sie beginnt sowie die Zeiträume für die einzelnen Arbeiten und wie lange diese dauern. „Bei einer neuen Heizungsanlage zum Beispiel ist es für den Mieter wichtig zu wissen, ob nur der Kessel im Keller ausgetauscht wird oder ob auch die Heizkörper in den Wohnungen ausge-

tauscht werden“, sagt Storm. Der Vermieter muss aber auch die voraussichtliche Mieterhöhung angeben und – falls erforderlich – Veränderungen bei den Betriebskosten. Und er muss den Mieter auf Form und Frist möglicher Härteeinwände hinweisen. „Tut er das nicht, ist der Mieter nicht an die Fristen für seine Einwände gebunden“, erklärt Beate Heilmann von der Arbeitsgemeinschaft Mietrecht im Deutschen Anwaltverein.

Gibt es Härtegründe, die der Mieter anführen kann?

Unter Umständen. Beispielsweise, wenn umfangreiche Maßnahmen beginnen sollen, kurz bevor der Mieter auszieht, sagt Ropertz. Oder wenn sich durch einen Einbau einer Dusche der Grundschnitt der Wohnung verschlechtern würde – etwa die Küche kleiner wird. Meist fallen jedoch nur Gründe ins Gewicht wie eine schwere Krankheit des Mieters oder eines Mitbewohners, erklärt

Heilmann. Sie erzählt von einem Fall, in dem im Mietshaus die Heizung komplett erneuert werden sollte, einschließlich neuer Rohre in den Wohnungen. „Eine Mieterin betreute aber ihre pflegebedürftige Mutter in ihrer Wohnung, während die Wände aufgestemmt werden sollten“, sagt Heilmann. Der Vermieter sei der Frau entgegen gekommen: Er habe für die Zeit der Maßnahme die Kosten für einen Tagespfleplatz übernommen.

Die Wohnung wird zu teuer – kann das eine Modernisierung verhindern?

Nein. „Mit diesem Argument kann allenfalls nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen die Mieterhöhung selbst bekämpft werden“, erklärt Ropertz. Der Mieter müsse vorher in Textform Einwand erheben – also per Mail, Fax oder Brief. Dafür hat er höchstens einen Monat Zeit, nachdem der Vermieter die Modernisierung angekündigt hat, erklärt Heilmann. Das Problem: „Welche Mietkosten zulässig sind, ist strittig.“ Das Landgericht Berlin urteilte laut Heilmann, dass der Härtefall eintrete, wenn mehr als 33 Prozent des Nettoeinkommens aller Haushaltsmitglieder für die Miete aufgewendet werden. Andere Gerichte haben den Wert laut Heilmann höher angesetzt.

Gibt es Verträge, die eine Mieterhöhung danach ausschließen?

Ja. „Hat der Mieter einen Staffelmietvertrag unterschrieben, darf der Vermieter die Miete nicht wegen einer Modernisierung zusätzlich erhöhen“, erklärt Storm. Zumindest nicht bis zum Ablauf der Staffelmiete. Gleiches gelte für Indexmietverträge, „außer im Fall von Gesetzesänderungen, die der Vermieter umsetzen muss“.